



جامعة عين تدمر بلحاج بوشعيب

كلية الحقوق
قسم الحقوق

تطهير الملكية العقارية الفلاحية - بين النص القانون و التطبيق-

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص قانون خاص -

تحت إشراف الأستاذ:
د. عقبي يمينة

من إعداد وتقديم الطالبة :
- محيمدة نادية

تمت المناقشة علنا أمام اللجنة المكونة من:

جامعة عين تدمر	أستاذة محاضرة ب	بردان صفية	الرئيس
جامعة عين تدمر	أستاذة محاضر ب	عقبي يمينة	المشرف
جامعة عين تدمر	أستاذة محاضر ب	خوالم صراح	المناقش

السنة الجامعية -2024-2025

الإهداء

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات
بداية أتقدم بشكر إلى التي حملت وسهرت وربت (أمي)
إلى من وجهت وأطرت وأرشدت (أستاذتي)
إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إثراء رصيدنا العلمي والمعرفي خلال
مسارنا الدراسي والمهني.

الشكر و العرفان

الحمد والشكر لله عز وجل الذي يسر لي إتمام هذا العمل

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب او بعيد

واخص بالذكر الأستاذة المشرفة * عقبي يمينة* التي لم تبخل علي بتوجيهها القيم طوال فترة إعداد
المذكرة.

كما أتقدم بالشكر الأعضاء اللجنة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة.

قائمة أهم المختصرات

ص : صفحة

م . ع : الملكية العقارية

ت . ع : التوجيه العقاري

ق . م . ج : القانون المدني الجزائري

مقدمة

لقد حظي موضوع الملكية العقارية الخاصة باهتمام كبير منذ القدم على اعتبار أن محلها عقارا، وهذا نظرا لأهميته البالغة في حياة الشعوب والأمم، إذ يعتبر عصب الحياة ومصدرا هاما من مصادر الثروة المتجددة ومقوما فعلا في مجال الاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، كما أنه يجسد النزعة الفردية للإنسان ورغبته الطبيعية لحب التملك.

على غرار دول العالم سعت الجزائر جاهدة لتنظيم حق الملكية على العموم والملكية العقارية الخاصة بالخصوص بما يضمن استقرار الملاك والحائزين للأملك والحقوق العينية العقارية، وبالمقابل ضمان حقوق المتعاملين العقاريين، وتوفير الأمن والاستقرار القانوني، وهذا عن طريق إنشاء نظم قانونية وسن قوانين وضوابط مختلفة تنظم عملية التملك، الاستغلال والتداول، وقد كانت هذه القوانين تخضع للتحيين والتطوير باستمرار تماشيا مع التغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي شهدتها البلاد، الشيء الذي أثر سلبا على الملكية العقارية الخاصة والتي عرفت تدهورا كبيرا خاصة في ظل التوجه الاشتراكي الذي تبناه دستور¹ 1976 حيث قيدت الملكية بقيود محكمة وعلى إثرها تم توسيع الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة الشيء الذي أثر سلبا على جميع القطاعات وبالخصوص القطاع العقاري، وعلى إثر التحولات السياسية، الاقتصادية والاجتماعية مطلع التسعينيات وانفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وانضمامها للمنظمة العالمية للتجارة، وبصدور دستور 1989² تم انتهاج النظام الرأسمالي الذي فك القيود عن الملكية الخاصة برفع احتكار الدولة للسوق العقارية وتحرير المعاملات العقارية بتشجيع الاستثمار في العقارات بما يتلاءم مع سياستها، وهذه المبادئ كرسها أيضا دستور 1996³ والذي نص صراحة في المادة 64 على أن الملكية الخاصة مضمونة، وهو ما أقرته كذلك المادة 674 من الأمر 75/58⁴ المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والتي اعترفت بالملكية وأعطت الحق لصاحبها بالتمتع والتصرف فيها، شرط عدم استعمالها استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

إلا أن الأمر لم يكن بهذه البساطة فقد اصطدمت بواقع وإشكالات عويصة تعود أساسا لمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها الملكية العقارية، وخاصة ما خلفته فترة الاحتلال الفرنسي والتي شهدت غموض وانعدام السندات القانونية التي تثبت ملكية أو حيازة الشخص للعقار أو الحقوق العينية العقارية نتيجة الطابع الاختياري للشهر العقاري آنذاك.

وكخطوة من المشرع لإعادة تنظيم هذه الملكية، وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها والعمل على تطويرها وفق ما تقتضيه التنظيمات الحديثة فقد تبنى سياسة عقارية جديدة تتمثل في تطهير وتسوية الملكية العقارية، فعمد إلى استحداث عملية مسح الأراضي بموجب الأمر رقم 75/74 المؤرخ في

¹الأمر رقم 76-97، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية العدد 94.

²مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ، 1989/02/28، المتضمن نشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، في الجريدة الرسمية العدد 9 سنة 26 بتاريخ 1989/03/01

³المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، الجريدة الرسمية العدد 09.

⁴الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية العدد 31.

12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ المعدل والمتمم، فهذه العملية التي تهدف إلى تحديد النطاق الطبيعي للعقارات والتي تكون هي الأساس المادي للسجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل عملية الشهر العقاري المنصوص عليها في المواد 14-15-16 من الأمر 75/74 وفي المادة 793 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني، وهذا لنفاذ التصرف وترتيب أثره العيني، بغية ضبط الملكية العقارية والملاك وإقرار حق الملكية بصفة نهائية، وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين والتي تعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية مسح الأراضي العام.

كما أصدر المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم² والرسوم التنفيذية رقم 76/63 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم³ كذلك، من أجل تفعيل نظام الشهر العيني الذي يتخذ العقار أساساً للشهر بغض النظر عن مالكه، إذ يعتمد في شهر التصرفات العقارية بناء على طبيعة العقار وموقعه وحالته، مما يجعل هذا النظام أكثر فعالية وضماناً للمتعاملين في ظله.

مما لا شك فيه أن الآليات القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة الخاضعة لنظام الشهر العقاري الشخصي، تميزت بعيوب وانتقادات ونزاعات جمة، وأثبتت عدم نجاعتها كآليات قانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وبالتالي كان من الضروري القيام بعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال القيام بعملية مسح الأراضي العام، واستحداث آليات بديلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة وتبني نظام شهر بديل، بغرض تحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري، كما أنه ومن الواضح جلياً أن السياسة العقارية الجزائرية متجهة نحو تعميم نظام الشهر العقاري العيني، الذي يركز بالأساس على عملية مسح الأراضي العام التي تعتبر ذات أهمية بالغة في مجال تطهير الملكية العقارية باختلاف أنواعها، ووضع حد للمشاكل التي تعترضها مما يسهل عملية استثمارها واستغلالها بشتى أنواع الطرق القانونية، وهو الأمر الذي دفع بالمشروع لإصدار القانون المنظم لعملية المسح العقاري بموجب الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين التنفيذيين رقم 76/62 و 76/63 المؤرخين في 25 مارس 1976 المتعلقان بمسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري ونظراً للتأخر الكبير الذي عرفته هذه العملية فقد قام كخطوة ثانية بإصدار

¹ الأمر 74/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني عدد 78 مادة 30 سبتمبر 1975 ، معدل و متمم بالقانون مؤرخ في 28 نوفمبر 1988 تحت رقم 15-88

² المرسوم التنفيذي رقم 62-76 ، المؤرخ في 29 مارس 1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30.

³ المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ، المؤرخ في 29 مارس 1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30.

المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹، وتزويدها بكافة الوسائل الضرورية لإتمام النجاح عملية المسح العقاري.

ومن هنا يطرح الإشكال ألا وهو : ما مدى نجاعة الآليات القانونية في تطهير الملكية العقارية الفلاحية؟

و للإجابة على هذه الإشكالية ثم الاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي.

و عليه: قسمت خطة البحث إلى فصلين :

الفصل الأول: الآليات الغير المباشرة لتطهير الملكية العقارية .

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقاري

¹المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 54.

الفصل الأول: الآليات الغير

المباشرة لتطهير الملكية

العقارية .

إذا كان العقار عنصرا مهم تنصب عليه الملكية العقارية فإن الحيازة التي تقع على العقار أو على حق عيني تؤدي إلى تغيير المراكز القانونية بعد مدة من الزمن و هو ما يعرف بالتقادم المكسب.

ويعتبر البعض أن التقادم المكسب مظهر من مظاهر اغتصاب الحقوق الحقوق باسم القانون، إلا أنه يعمل على تجريد المالك من ملكيته بدون مقابل و بلا رضى، و يجعل الطرف الثاني المعتدى في نظر البعض مالكا بعد حيازته العقار مدة معينة، إلا أنه رغم كل هذا فهو نظام قانوني يساهم باستقرار الملكية العقارية في الجزائر.

و الحيازة واقعة مادية ترتب آثار قانونية و يمكن للشخص من خلالها أن يكتسب الملكية العقارية بالتقادم و التقادم يمكن أن يزيل صعوبة إثبات ملكية الأسلاف جميعا، ففي مثل هاته الحالة يكفي أن يثبت حيازة مستمرة لمدة معينة يتطلبها القانون لكسب الحق الذي يطالب به و يجعل التقادم كدليل على اكتساب هذا الحق .

ولتسريع عملية التطهير العقاري نظرا الإتساع رقعة مساحة الأراضي لم تمسها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في الجزائر، لجأ المشرع الجزائري بالإصدار قانون 90/25¹المتضمن التوجيه العقاري إلى دفع المواطنين الذين يحوزون على المناطق الفلاحية العقارية التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري الحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة " و تسلم عدة شهادة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار سجل الطلب ، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المراد إنجازها بإطار مسح له الأراضي العام والمنصوص عليه بموجب الأمر رقم 75/74.

و لدراسة هذه الآلية نقوم بدراسة تطهير الملكية العقارية الفلاحية بين الآليات المحدودة والبطيئة بالمبحث الأول ونخصص المبحث الثاني لدراسة تطهير الملكية العقارية الفلاحية بين آلية السندات العرفية و التحقيق العقاري

المبحث الأول : تطهير الملكية العقارية بالتقادم المكسب و شهادة الحيازة.

إن الضرورة الملحة لتفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية قد تكون بالتقادم المكسب، و الذي تبناه المشرع و اعتبره سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية الفلاحية و أحكامه قد تتشابه مع أحكام الحيازة الإرتباطة إرتباطا وثيقا فهو مظهر من مظاهر اغتصاب الحقوق، و هو النظام قانوني يساهم في إستقرار الملكية، و التقادم يثبت حيازة مستمرة لمدة معينة يحددها القانون و التقادم يكون كدليل على اكتساب الحق.

¹القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم.

المطلب الأول : التقادم المكسب كالية تطهير الملكية العقارية الفلاحية

إن التقادم المكسب هو آلية قانونية تتيح للشخص اكتساب الملكية بالتقادم المكسب أو حق عيني أو عقار عن طريق حيازته لمدة زمنية و استيفائه لشروط معينة.

الفرع الأول: اكتساب الملكية بالتقادم المكسب

تبنى المشرع نظام التقادم المكسب و جعله سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى حسب المادة 827 إلى 836 من ق . م . ج .

ويعتبر التقادم المكسب قرينة على تنازل الحق، فمن ترك ملكه بيد الغير مدة معينة يفترض فيه أنه تنازل عنها فالتقادم مشتق من تقادم و تقادم على صلة وثيقة بالقدم، فالمشرع الفرنسي قدم تعريف في المادة 2919 من القانون المدني الفرنسي هو "طريق لكسب الحقوق أو منها بمرور زمن معين بالشروط المذكورة في القانون".

فهو وسيلة يكسب بها الحائز ملكية الشيء أو حقا عينيا آخر بمقتضى حيازة تظل مدة معينة¹.

فقد يتشابه مفهوم التقادم المكسب و الإستلاء على أساس كليهما و وضع اليد بنية التملك ولكن علينا التمييز بينهما فالإستلاء هو وضع اليد على المال غير مملوك لأحد بنية تملكه و لكن يختلفون في أنه الإستلاء مصدر منشأ فقط لحق الملكية دون الحقوق العينية الأخرى عكس التقادم المكسب الذي يرد على حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية الأخرى فالتقادم أشمل و أوسع نطاقا من الإستلاء.

الإستلاء يكون اكتساب الملكية حالا بينما التقادم يكون بعد استمرار الحيازة مدة معينة².

و قد يتميز التقادم المكسب عن التقادم المسقط في كون التقادم المكسب طريقة لكسب الحق العيني بعد حيازة طوال المدة القانونية، أما التقادم المسقط هو وسيلة إلى انقضاء الحق إذا سكت صاحبه عن استعماله لمدة زمنية معينة و تمسك به من له صلة في ذلك³.

و يشترك التقادم المسقط مع التقادم المكسب في فكرة و الزمن أي مرور زمني رغم من ذلك جهدا لا يعني وحدة النظامين بل هما مختلفان في نقاط و يشتركان في نقاط أخرى و حسب نص المادة 832 ق.م.ج، و هما يشتركان في كون تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة و

¹ عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، مجلة الدراسات العلمية الأكاديمية. ط 3 المجلد 4 العدد 2020، ص 480.

² علي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار المطبوعات الجامعية - إسكندرية، 2003، ص 67.

³ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004، ص 420.

وقف التقادم و انقطاعه و التمسك به أمام القضاء و التنازل عنه و الاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا يتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب و مع مراعاة الأحكام الثانية و قد يختلفان في ما يلي:

التقادم المكسب يكسب حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتفرقة عنها، أما التقادم المسقط فيؤدي إلى سقوط الحقوق الشخصية و العينية عدا حق الملكية فهو يسقط بعدم استعمال فقط، و إنما يتم فقده إذا اكتسبه الغير بالتقادم المكسب، كما أن نطاق التقادم المسقط يشمل جميع حقوق المالية باستثناء دعاوي الاسترداد¹.

التقادم المكسب يقوم على واقعة إيجابية و هي حيازة الشيء مدة معينة بينما التقادم المسقط يقدم على واقعة سلبية هي سكوت صاحب الحق على المطالبة بحقه طوال المدة المقررة قانوناً².
التقادم المكسب طريق لتحويل الاغتصاب إلى حق في حين التقادم المسقط فهو إحدى طرق انقضاء الالتزام³.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات التقادم المكسب للملكية العقارية:

عند استقراء المواد 827 ، 828، 829 من القانون المدني الجزائري، نجد أنواع التقادم المكسب ثلاث هي التقادم المكسب الطويل، التقادم المكسب القصير و تقادم الحقوق الميراثية الذي يصنفه بعض الفقهاء على أنه من أنواع التقادم المسقط.

أولاً الشروط العامة للتقادم المكسب:

يتحقق التقادم المكسب بنوعيه الطويل و القصير بتوافر شرطين أساسيين هما الحيازة القانونية فلا بد أن يحوز الشخص الحق الحيازة مشتملة على عنصرين مادي و معنوي و أن تستمر الحيازة مدة معينة من الزمن حددها القانون بعد توفير شرط الحيازة المؤهلة لكسب الحق شرطاً أساسياً إذ يجب أن

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع ، دار النهضة العربية القاهرة، 1968، ص 986.

² المرجع نفسه ص 986.

³ محمد احمد عابدين، التقادم المكسب و المسقط القانوني، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2002 ص 23

تستمر فترة زمنية محددة فكل نوع من أنواع التقادم يشترط فيه مدة مختلفة طبقا للمواد 827، 828، 829، بالقانون المدني الجزائري و بالتالي هي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على تعديلها و هذا ما نصت عليه المادة 322/1 من القانون المدني الجزائري¹.

و طبقا للمادة 832 من القانون المدني الجزائري فإن قواعد التقادم المسقط تسري على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة لذلك استوجب الرجوع لنص المادة 314 من نفس القانون إذ تنص " تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات و لا يحتسب اليوم الأول و تكتمل المدة بانقضاء آخر يوم منها.

يدخل بحساب المدة ما يتخللها من أيام الأعياد و المواسم و العطل الرسمية، أما إذا كان اليوم الأخير واحد من هاته الأيام نبعد ذلك من قبل القوة ألف مرة أي المانع الذي يتعذر على صاحب الحق أن يطالب بحقه، فهذا يوقف حقه².

و لضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف حتى يبلغ مجموع المدد، سواء كان الخلف عاما أو خاصا، فبالنسبة للوارث لا يعتد بسوء نية سلفه وما عليه إلا إثبات حسن نيته هو فقط، لكن بالنسبة للتقادم القصير يجب إن يكون السلف والخلف يتوافران على حسن النية أما بالنسبة للمشتري إذا كان سلفه سيئ النية في حيازته و باع العين بعد ذلك إلى المشتري و هو أيضا سيئ النية فهذا الأخير يمكن أن يمتلك العين بالتقادم المكسب الطويل و لن يستفيد من التقادم المكسب القصير حتى لو توفر هناك السند الصحيح.

ثانيا شروط التقادم المكسب القصير :

زيادة عن الشروط التي يتفق فيها ، نظامي التقادم الطويل و القصير من وجوب توفير حيازة قانونية و مدة قانونية تختلف باختلاف نوع التقادم المكسب، ضرورة توافر شرطان بمران تقصير المدة من 15 إلى 10 سنوات هما السند الصحيح و حسن النية.

لسند الصحيح:

و قد عرفه المشرع الجزائري بالتقادم القصير في نفس المادة السالفة الذكر من خلال الفقرة 03 هو تصرف يصدر عن شخص يكون مالك الشيء أو صاحب للحق المراد كسبه بالتقادم و يجب إشهار السند و وجب توافر جملة من الشروط و ذكرها للمشرع:

¹نصت المادة 1/322 من القانون المدني على ما يلي :لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه ،كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون".

² محمد علي أمين، التقادم المكسب، الملكية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة منشورات الحقوقية، بيروت، 1993، ص 255.

أن يكون السند الصحيح تصرفاً قانونياً.

أن يكون السند الصحيح ناقلاً للملكية¹.

أن يكون السند الصحيح وجود قانوني².

أن يكون السند الصحيح صادر من غير مالك أو صاحب الحق العيني محل حيازة.

شرط حسن النية:

يفترض حسن النية دائماً حتى يقوم الدليل على العكس، فحسن النية دائماً مفترض حتى في حالة الغلط في القانون، على الرغم من أن هذا يتعارض مع المبدأ القديم بأنه ليس لأحد أن يدعي جهله للقانون، إلا أن الحائز يعتبر حسن النية ما لم يوجد دليل على خلاف ذلك ولا يقع عليه عبئ إثبات حسن النية.

تقصد بحسن النية أنه غلط يقع في الحائز يدفعه للاعتقاد بأنه يتلقى ملكية العقار أو الحق العيني من المالك أو صاحب الحق، وقد يكون الغلط الذي يقع فيه الحائز غلط في الواقع أو غلط في القانون³. و يكون الغلط في الواقع كأن يشتري الحائز من مالك أبطل عقده دون أن يعلم الحائز بالإبطال وقد يكون الغلط في القانون كما إذا تعامل الحائز مع شخص سنده لملكية العقار عرفي نعتقد أن العقد صحيح بينما يشترط المشرع الجزائري الرسمية الانعقاد بيع العقار وقد عرفت المادة 824/1 حسن النية مما يلي يفرض حسنة النية لمن يحوز حق يجهل أنه تعدى على حق الغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم.

و من إجراءات دعوى ثبوت التقادم يمكن للحائز الذي ظل العقار زمناً طويلاً تحت يده، و استوفى كامل شروطه القانونية أن يكتسبه بالتقادم، غير أنه لا يترتب عليه انتقال الملكية بقوة القانون إذا يجب لذلك أن يتمسك به، و لا يوجد طريقة معينة لذلك، و قد يمارس التمسك عن طريق المطالبة القضائية، فيستطيع رفع دعوى قضائية تدعى بدعوى ثبوت الملكية⁴.

و تتم هاته المطالبة القضائية عموماً بواسطة دعوى موجهة من المدعي إلى المحكمة يعلن فيها رغبته في طلب ثبوت الملكية العقارية بالحيازة، و ذلك مواجهة المدعي عليه، و تتبع عن طريق عريضة

¹ أنبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1999 ص 81.

² محمد حن منصور، الحقوق العينية الأصلية دار الجامعة، الإسكندرية، 2000، ص 302 ، 303

³ علي أمير خالد، اكتساب ملكية العقارات عن طريق وضع اليد، صفحة 131

⁴ كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة الجزائر بين النظامين الشخصي و العيني، أطروحة نيل شهادة

الدكتوراة في القانون الخاص ، قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2017 – 2018 ص 233.

افتتاحية مكتوبة و موقعة و مؤرخة، تشمل بيانات خاصة تتمثل أساسا ببيان المحكمة المقامة أمامها الدعوى و تحديد هوية الأطراف تحديدا كافيا شاملا نافيا للجهالة و موضوع الدعوى و بيان نوع التقادم الذي يتمسك به لأن لكل تقادم شروطه و أحكامه يشرح وقائع النزاع مع تحديد دقيق للملكية.

و ذلك عبر مخطط، معد من طرف خبير معتمد إضافة إلى ما من شأنه أن يثبت أن العقار محل الدعوى لا يدخل ضمن أملاك البلدية أو الدولة و أنه لم يحرر بخصوصه عقد ملكية مشهر من قبل فائدة الغير.

و تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد النسخ يساوي عدد الأطراف و ذلك طبقا لمقتضيات المادة 14 من قانون 08-09¹ و يتم التأشير عليها بتاريخ أول جلسة تعرض فيها الدعوى و رقم قضيتها، و ذلك بعد سداد الرسوم القضائية المقررة لكل دعوى و المحددة بقانون التسجيل.

و يجب إشهار العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية حتى تجعل المتعامل بالعقار على علم بحالته القانونية و أنه هناك نزاعا حوله، و إلزامية الشهر، هذا تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا، و ذلك حسب مادة 85 من المرسوم 76-63 : " أن دعوى القضائية إلزامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها" .

يقوم الخصوم أثناء انعقاد الخصوم من إتمام إجراءات و تقديم ما لديهم من مستندات الفلاحية و تبادل و يترتب على هذه الإجراءات آثار قانونية إما القبول الدعوى أو الرفض، فيه يزول الشك حول ملكية العقار، و يحقق الحماية القانونية للملكية.

و إن وضع اليد على الملكية العقارية الفلاحية واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق و المحكمة أن تعتمد في ثبوت الحيازة بعنصرها المادي و المعنوي على القرائن التي تستنبطها من وقائع الدعوى و لها أن تعتمد في ذلك على تقرير الخبراء، و أقوال الشهود. يجب على القاضي أن يتحقق من توافر شروط وضع اليد و هي أن تكون ظاهرة و هادئة و مستمرة و أن تكون بنية التملك و أن يستمر إلى المدة المحددة قانونا.

- بعد صدور الحكم النهائي المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب يجب شهره تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري، لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

¹ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية العدد 21، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022 ، الجريدة الرسمية العدد 48.

و طبقا لنص المادة 98 من المرسوم 76-63 فإنه يتعين شهر الأحكام القضائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية و ذلك داخل الآجال التي حددتها المادة 99 من المرسوم 76 – 63.

المطلب الثاني : شهادة الحيازة كآلية لتطهير الملكية العقارية .

شهادة الحيازة هي وثيقة رسمية في القانون الجزائري , يمنحها رئيس البلدية للأفراد الذين يثبتون حيازتهم , فهي تهدف إلى توثيق الحيازة العقارية و تسهيل الإجراءات .

الفرع الأول: مراحل إعداد شهادة الحيازة

يعد القانون رقم 90 25- بموجب القانون 04-05 المرجعية في تحديد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها،وقد حددت المادة 39 شروط انتقال الملكية،والتي تنص على : تنشأ الحقوق العينية العقارية إلا بعقد رسمي، ولا تنتقل الملكية العقارية إلا بمراعاة أحكام الشهر العقاري".

و يتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد قانونا ،يجوز الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادات الحيازة إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري¹.

يصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي المذكور في الفقرة السابقة ، بناء على طلب من السلطة المسؤولية عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع ،ويحدد قرار الوالي ، المجال الترابي المعني ، و يكون القرار محل إيداع لدى البلدية أو أي بلدية معينة ، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية و أمكنها العمومية لمدة شهرين و نشر ذلك في إحدى الجرائد الوطنية أو الجمهورية بمعدل أربع نشرات تجديد كل خمسة عشرة يوما يبين الإعلان الملصق و المنشور المدة المحددة التي يجوز خلالها تقديم عريضة بذلك².

وعلى كل شخص يمارس الحيازة بلا سند على عقار مملوك ملكية خاصة واقع في المجال الترابي الذي يحدده قرار الوالي، يلزم تحت طائلة سقوط حقه، بتقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحيازة

¹المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ 27 يوليو سنة 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المعدلة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25، الجريدة الرسمية العدد 36.
²المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254،المصدر السابق .

في أجل شهرين اعتبار من تاريخ أول نشر في الصحافة و المشار إليه في المادة 4 من المرسوم 91-254 ، و تودع العريضة المتضمن إعداد شهادة الحيازة وتسليمها لدى المصلحة المعنية بالبلدية¹.
يجب أن تتضمن العريضة كل البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة و قوامه، و مساحته و وضعيته وكذا الهوية الحائز أو الحائزين ، وتبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملا بهما مع تعيين المستفيدين يجب أن يكون العريضة مرفقة زيادة على ذلك بالوثائق المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، وتتمثل هذه الوثائق في مايلي :

1 - تصريح شرقي يعد وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم ويتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة و توقيعاً مصادق عليه من صاحب (أو أصحاب) العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية، ويبيّنون مدة الحيازة و هوية أصحاب الحق عند الإقتضاء، في حالة انتقال الحيازة .

2- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

3 - مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها،

4- وعند اللزوم أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الأداء بهما ، وهذا ما نصت عليه المادة 6.

- يجب على رئيس مجلس الشعبي البلدي، أن يفتح السجلات خاصا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها طبقاً لأحكام المادة 2 أعلاه، ويسلم في نفس اليوم ، إلى صاحب العريضة وصلاً يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة . ويخطر عند اللزوم ، صاحب العريضة في الأيام الثامنة الموالية لتاريخ إيداع بكل المعلومات الإضافية التي يرها مفيدة وهذا ما نصت عليه المادة 2.7.

-يقوم رئيس مجلس الشعبي البلدي ، خلال الخمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ الإيداع بنشر مستخلص منه و ينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة.ولا يكون النشر في جريدة وطنية إلزامياً إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20000 سكان حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان،و يبين الإعلان الملصق و عند اللزوم النشر في الصحافة ، التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على أعداد شهادة الحيازة المطلوبة³.

¹المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254،المصدر السابق.

²المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254،المصدر السابق.

³المادة 08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254،المصدر السابق.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس مدة الخمسة عشرة يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة من منظور الإحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية، و تثبت زيادة على ذلك، من أن العقار المعني لا يتبع الأملاك البلدية وهذا ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.

ويمكن لكل شخص لديه حقوق و يريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم كتابيا ، اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال مدة شهرين اعتبار من تاريخ نشر البلاغ، وهذا ما قضت به المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المصدر السابق.

يلزم رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ، تحت طائلة قيام مسؤولية الشخصية، باطلاع رئيس المجلس الشعبي بالوضعية القانونية المطلوبة في أجل شهرين اعتبار من تاريخ إخطاره بذلك، وفي حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الأجل المنصوص عليها في المادتين 10

و 11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع¹.

يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا لم يقدم أي اعتراض ، سواء من قبل الأشخاص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ضمن الأجل المحددة في المادتين 10 و 11 أعلاه بإعداد محضر خلال الثمانية أياما التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الأجل، يعاين فيه غياب الاعتراض. و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدون تأجيل بإعداد شهادة الحيازة المطلوبة وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم².

وتعد شهادة الحيازة بصفة فردية لصالح حائز واحد أو بصفة جماعية لصالح مجموع من الحائزين على الشيوخ، وفي هذه الحالة الأخيرة تتضمن شهادة الحيازة بالإضافة إلى ما سبق الإشارة إلى الشخص الحائز عليها باسم مجموع المستفيدين من ضمن مجموع الحائزين على الشيوخ، ويجوز الحائز أو الحائزين عند انقضاء الأجل القانوني المحدود في هذا المجال إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة الاحتجاج بالتقادم المكسب وهذا ما نصت عليه المادة 14.

المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المصدر السابق.¹

المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المصدر السابق.²

ويسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل و الشهر العقاري¹ ، شهادة الحيازة المعدة طبقا لإحكام المادة 42 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المذكور أعلاه وفي حالة وفاة الحاصل على شهادة الحيازة أو وفاة أحد الحاصلين عليها يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، إن أقتضى الأمر مدة سنة واحدة، ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم، وتعد شهادة الحيازة الجديدة على أساس فريضة وتسليم إلى المستفيدين بعد تسجيلها و شهرها وهذا ما نصت عليه المادة 16.

الفرع الثاني: تطبيقات الحيازة في القضاء

تعريف الحيازة:

شهادة الحيازة شهادة إدارية تصدرها سلطة إدارية تتمثل في البلدية دائرة اختصاص مكان تواجد العقار يوقع عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي شخصيا وبصفته وليس من شخص آخر موظف بنفس البلدية تحرر وتسلم بناء على طلب الجائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم كما هو مبين من خلال نص المادة 40 من قانون ت . ع التي تنص:

يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم الاعتبارات ذات منفعة عامة القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة.

وبخصوص التنظيم الذي أشارت إليه هذه المادة، فقد صدر بموجب مرسوم تحت رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها. أما مفهوم مصطلح يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي الوارد بهذه المادة فيراد منه التوقيع الشخصي على شهادة الحيازة لا غير. وعملية تسليمها بوضعها بيد الشخص الطالب لها يتم عن طريق أحد موظفي السلطة الإدارية المعنية كما هو الحال من قبل أعوان أمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي لأنه لا يعقل أن تخضع عملية تسليمها شخصيا من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي على عاتقه مهام عديدة، لا تقتصر على مهمة بسيطة يقوم بها أي موظف أو كاتب فعملية التوقيع عليها هي الصلاحية المهمة التي تناط به وليس عملية تسليمها للشخص و/ أو الأشخاص الطالبين وإذا كان المشرع قد رتب

¹المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المصدر السابق

عليها آثارا قانونية، فإن الواقع يشهد عدم اطلاع كثير من المتقاضين على أحكامها. لكن ما هو الحال إذا بنيت عليها الخصومة القضائية؟ وما موقف جهة القضاء منها¹ ؟

عند استقرار محتوى الأحكام التشريعية التي جاء بها القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري، نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى حجية شهادة الحيازة وقوتها من حيث الإثبات وأثرها سواء في مواجهة صاحب هذه الشهادة نفسه من حيث مدى إمكانية حيازته العقارية واكتسابها بالتقادم المكسب بناء عليها من عدمه وأثرها في مواجهة الغير. غير أنه يمكن تصور واستخلاص ثلاث حالات بخصوص المنازعات التي يمكن أن تؤسس على شهادة الحيازة وهي كالتالي:

- 1- طلب إلغاء شهادة الحيازة
- 2- تأسيس الدعوى العقارية على شهادة الحيازة بحالتها المطابقة لأحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ومرسومه التنفيذي المذكور.
- 3- تأسيس الدعوى العقارية على شهادة الحيازة بحالتها المخالفة لأحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ومرسومه التنفيذي.²

فيما يتعلق بالحالة الأولى، إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بالتماس يرمي إلى إلغاء أو إبطال شهادة الحيازة، يتعين على القاضي الإداري أن يقضي بعدم اختصاصه النوعي. لأنها شهادة تحمل طابعا إداريا. مصدرها سلطة إدارية تأخذ وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن الجماعة المحلية البلدية دائرة اختصاص موقع العقار. أي رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته رئيسا والذي ينفرد بتوقيعه لها ويسلمها لطالبتها بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه المراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيازة من عدمه، وكذا التأكد من توفر شرط السنة المحددة بمقتضى المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

وينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال نوعيا كما سبق الإشارة إليه باتخاذ قرار قضائي مستجيبا لدعوى إلغاء أو إبطال شهادة الحيازة أو عدم قبول دعوى إلغاء أو إبطال شهادة الحيازة أو رفض الدعوى لعدم تأسيسها استنادا على المعيار العضوي المتخذ من قبل المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين قواعد اختصاص القضاء العادي والإداري باعتبار شهادة الحيازة تأخذ

¹مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية النشر والتوزيع شارع محمد مسعودي القبة الجزائر 2012 - ص 354

²مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية النشر والتوزيع شارع محمد مسعودي القبة الجزائر 2012 - ص 354

حكم القرار الإداري يتمثل في إقرار الإدارة المحلية ممثلة في صفة رئيس المجلس الشعبي البلدي يتضمن حيازة شخص ما لعقار بناء على المعطيات والوثائق المرفقة بملف الطلب. وفي هذا المعنى تشير المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية قبل التعديل إلى أنه:

تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، وذلك حسب قواعد الاختصاص التالية:¹

تكون من اختصاص مجلس قضاء الجزائر وهران و قسنطينة وبشار و ورقلة التي يحدد اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم:

الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن الولايات

الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات والطعون الخاصة بمدى شرعيتها،

تكون من اختصاص المجالس القضائية التي تحدد قائمتها وكذا اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم.

الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية وعن المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية،

الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات والطعون الخاصة بمدى شرعيتها،

المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والرامية لطلب التعويض.

تقابل هذه المادة، المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد التعديل التي تنص المادة 800 محاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في القضايا الإدارية". وهذا يعني أن المحاكم الإدارية تفصل في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، مع مراعاة قواعد الاختصاص الإقليمي. أما المادة 801 فتتص على أن "المحاكم الإدارية تفصل في القضايا الإدارية وفقا للقواعد المقررة في هذا القانون ."

¹مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية النشر والتوزيع شارع محمد مسعودي القبة الجزائر 2012 - ص 355

والمقصود بالمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية بمعنى أنها تفصل في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة، الولاية، البلدية، الو مؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها.

دعاوى القضاء الكامل- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة فيما يخص الحالة الثانية: إذا نشبت خصومة قضائية بين طرفين أو أكثر حول مسألة حيازة عقار ما، وقدم أحدهما شهادة حيازة تأسيسا لدعواه أو لدفعه القضائي، فإن هذا الأخير يكون في موقف قوي على بقية أطراف الدعوى و يكون طلب المدعي الرامي إلى إلزام المدعى عليه بالإخلاء من قطعة الأرض أو عدم التعرض له في الانتفاع بها بناء على شهادة حيازة هو الذي يؤخذ بعين الاعتبار. وإذا قدم المدعى عليه مذكرة رد مفادها بأن تواجهه على العقار محل الطلب القضائي بالإخلاء أو بعدم التعرض ... مبني على شهادة الحيازة فإن دفعه يكون جديرا بالحماية القضائية لتأسيسها على سند إداري رسمي مشهر رتب له المشرع حقا يكرس وجوده على قطعة أرض محل النزاع لاعتباره دليل إثبات واقعة مادية ينطبق مضمونها من حيث مواصفات العقار مع أرض الواقع. وتجعل هذه الشهادة صاحبها في منأى عن كل ادعاء أمام القضاء وبقي مضمونها قائما وثابتا له ما لم يصدر القاضي الإداري حكما بإلغائها أو بإبطالها، لأن حيازته العقارية بمقتضى شهادة الحيازة تجعله في مركز قانوني شبيه بمركز المالك القانوني للعقار. وهي قرينة قانونية على الملكية العقارية لسببين:¹

أن شهادة الحيازة تبين بأن صاحبها حائز حيازة قانونية للعقار في إطار نظام الشهر الشخصي والحيازة القانونية للعقار تعتبر قرينة قانونية على الملكية العقارية في إطار هذا النظام دائما.

أن شهادة الحيازة تخول صاحبها حقوقا كثيرة شبيهة بتلك المخولة لمالك العقار كصلاحيته في رهن العقار مضمون شهادة الحيازة الحصول على رخصة بناء الحصول على قروض ... وفي حالة إلغائها أو إبطالها من قبل القاضي الإداري لا يشكل حكمه أثارا سلبية على الوضعية المادية والقانونية التي يكون صاحب شهادة الحيازة قد رتبها، وهو ما نصت عليه المادتان 43 و 44 من نفس القانون.

المبحث الثاني: تطهير الملكية العقارية الفلاحية بين آلية السندات العرفية والتحقيق العقاري.

¹مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية النشر والتوزيع الجزائر 2012 - ص 357

على الرغم من أهمية ما أقره المشرع بهدف ضبط الملكية العقارية الفلاحية إلا أن أعمال هذه الضوابط اصطدمت بجملة من العوائق تعود في معظمها إلى المراحل التي مرت بها الملكية العقارية في الجزائر بداية من مرحلة الاستعمار و التي من أبرزها الانتشار الواسع للعقود العرفية.

ولما كانت قاعدة الرسمية تقتضي بطلان العقود العرفية كسندات للملكية العقارية فقد أقر المشرع مجموعة من الآليات حسب تناول في المطلب الأول السندات العرفية كآلية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية و المطلب الثاني التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

المطلب الأول السندات العرفية كآلية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية

العقود العرفية من المسائل ذات أهمية بالمجال العقاري وذلك بالنظر إلى انتشارها الواسع في الجزائر، حتى بعد تبني المشرع لقاعدة الرسمية في التعاملات العقارية .

و إذا كان التطبيق السليم للقانون يقتضي أن العقود العرفية ليست ذات قيم كسندات الإثبات الملكية فإن المشرع الجزائري أقر جملة من الآليات يمكن من خلالها تسوية وضعية هذه العقود.

الفرع الأول: العقارات الممسوحة للعقد العرفي

إذا كان العقار ممسوح لا يمكن التصرف في العقار المسموح استنادا إلى عقد عرفي أو حيازة، إلا بموجب الدفتر العقاري الذي يمنح بعد الترقيم النهائي، وإذا اعتذر لك صاحب العقار الممسوح بعدم امتلاكه للدفتر العقاري أو أنه ضاع منه أو تلف فما عليك إلا أن تقول له إذهب إلى المحافظة العقارية واستخرج دفتر آخر، ثم بعد ذلك تتعاقد عند الموثق، وإذا أدرج العقار في المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي العام فيمكن تقديم طلب تسوية مرفق بالعقد العرفي لدى مديرية الحفظ العقاري في غضون سنتين من تاريخ محضر استلام وثائق مسح الأراضي للتكفل به قصد الحصول على الدفتر العقاري، إذا اقتضى التحقيق أن العقار ليس ملكا للدولة¹.

الفرع الثاني : العقارات الغير الممسوحة في العقد العرفي

إذا كان العقار له عقد عرفي وليس له سند مشهر في المحافظة العقارية، يجب تحويل العقد العرفي إلى عقد رسمي مشهر و ذلك بإيداعه المحافظة العقارية عن طريق أحد مكاتب التوثيق.

- و حتى يستطيع الموثق إيداع العقد العرفي في المحافظة العقارية يجب أن تتوفر فيه شروط :

¹مدونة الثقافة القانونية الصادرة بتاريخ 2022-04-22

- يجب أن يكون العقد العرفي ثابت التاريخ و مسجل قبل 1971/01/01 في مكتب التسجيل والطابع لدى مصالح الضرائب ، فالعقود العرفية المحررة بعد 1970/12/31 لم تعد لها أي حجية قانونية وحصرة الحجية في العقد التوثيقي المنظم في موجب الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970 /12/15 المتضمن تنظيم التوثيق لجريدة رسمية رقم 107 لسنة 1970 و لا تقبل العقود العرفية المحررة ابتداء من 01/01/1971 باستثناء العقود المسجلة في الفترة ما بين جوان 1983 (نص قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي سمح بتسجيل العقود العرفية و ديسمبر 1992 القانون المالية لسنة 1993 الذي يلغي النص الأول المذكور فالعقود العرفية المسجلة خلال هذه الفترة لها تاريخ ثابت ، كما نصت على ذلك المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال التعلية رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الفقرة 2- 1 عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتواريخها الثابت.¹

لقد بينت المادة 328 من القانون المدني شروط حجية العقد العرفي التي نصت :

" لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخ إلا سند أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون العقد ثابت ابتداء.

من تاريخ تسجيله .

من يوم ثبوت مضمون في عقد آخر حرره موظف عام .

من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة.

فإذا كان العقد العرفي متوفر على هذه الشروط ما على صاحبه إلا التوجه إلى أحد مكاتب التوثيق ليصب محتوى هذا العقد العرفي في عقد توثيقي و يودعه في المحافظة العقارية و بعد إشهار هذا العقد يمكن التصرف في العقار بيعه هبته أو رهنه".

و حسب المواد 326 مكرر 2، 329 من القانون المدني.

و أما العقود العرفية لعقارات غير ممسوحة والتي لا تتوفر فيها شروط القبول فتسويتها أي إشهارها بالمحافظة العقارية لكي يمكن التصرف بالعقار ثلاث حلول:²

¹نفس المرجع .

²مدونة الثقافة القانونية الصادرة بتاريخ 2022-04-22

طلب تسوية لدى مديرية الحفظ العقاري في إطار قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة لحق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (جريدة رسمية رقم 15 لسنة 2007) بمأ استمارة خاصة " طلب تحقيق عقاري" مع إرفاق مخطط العقار معد من طرف مهندس خبير عقاري و بعد التحقيق يسلم سند الملكية للحائز إذا تبين أن العقار ليس ملكا للدولة وأنه من نوع ملك خاص ليس له سند مشهر.

انتظار انطلاق أشغال مسح الأراضي و تقديم العقد العرفي لغرفة المسح و يعتبر دعما للحيازة و بعد تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظة العقارية.

يسلم له الدفتر العقاري إما بعد 4 أشهر من ترقيمه ترقيم مؤقت ابتداء من تاريخ المحضر إذا كانت لديه حيازة لمدة 15 سنة فأكثر. أو سنتين بعد تاريخ المحضر هذا إن لم يتبين بأن العقار ملك للدولة ولم تكن اعتراضات تحول دون ذلك خلال مدة الترقيم المؤقت، وإذا تبين أنه ملكا للدولة يمكن تقديم طلب شراء أو التنازل من طرفها.

اللجوء إلى القضاء (رفع دعوى تثبيت عقد والحكم للقاضي بالقبول أو الرفض).

إذا تمت تسوية العقد العرفي بهذه الطرق القانونية حينئذ يمكن التصرف في العقار بالبيع أو الشراء.

المطلب الثاني : التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية قبل أول مارس 1961

التحقيق العقاري يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي أن يمارس الحياز على عقار مباشرة أو بواسطة شخص و له أن يطلب فتح عقاري إلى مسؤول المصالح الحفظ العقاري , و هو يحتوي على معاينة حق الملكية , تحديد المساحة , تمثيل العقار , في حالة التحقق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الأول: عملية التحقيق العقاري و تسليم السندات الملكية

على هذا الأساس يطلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري مقابل تسليم وصل الاستلام , الاسم و اللقب , اسم الأب , تاريخ و مكان الولادة , الجنسية , المهنة , مخطط الطوبوغرافي للعقار , تحديد وضعية العقار وفق قسم المسحي .

الفرع الثاني: كيفية إجراء التحقيق العقاري

يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري , موضوع المحقق العقاري , تاريخ التنقل , اسم و لقب صاحب الطلب , تعيين العقار فيما بعد يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لالساقه بالبلدية لمدة 15 يوم , يصدر مدير الحفظ مقرر التعيين , يقوم المحقق العقاري بتسجيل وقائع الحيازة , يجرّد و يدون التصريحات , يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت للتحقيق العقاري 15 يوم

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير

الملكية العقارية.

المبحث الأول : تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العقاري

من المسلم به أن مسح الأراضي العام و الخيار الوجيه من أجل تطهير الملكية العقارية، و وضع حد لوضعيتها المعقدة والتواصل لسوق عقارية واضحة المعالم تساهم في التطور الاقتصادية والاجتماعية للبلاد و لمعرفة المقصود بعملية مسح الأراضي العامة و كذا الهيئات والمؤسسات الإدارية المستحدثة بإنجاح هذه العملية و تنفيذها، سأتناول بالدراسة الأحكام العامة لعملية مسح الأراضي العام(المطلب الأول)، ومن ثم إجراء تنفيذه (المطلب الثاني).

المطلب الأول : ماهية المسح العقاري

إن عملية مسح الأراضي عبارة عن مجموعة من الإجراءات المعقدة، التي قامت الدولة بتسخير كافة الموارد المادية والبشرية لإيجادها، سأطرق بالدراسة من خلال هذا الفرع لتعريف مسح الأراضي العام و تبيان خصائصه وأنواعه و كذا أهدافه وهذا على النحو التالي:¹

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

يقابل هذا المصطلح في اللغة الفرنسية كلمة cadastre والتي بدورها مشتقة من اللفظ الروماني القديم capitestra والذي يعني سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وكذا ملاكها، وقد جاء في نص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 على ما يلي " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ". تضيف المادة 4 في نفس الأمر " يتم مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصة إعداد تخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي.

كما نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84/400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25 مارس 1976 في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد مايلي :

القوام المادي طبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيها يخص العقارية الريفية .

القوام المادية والطبيعية شغل أو تخصيصها و نمط استعمال البيئات المقاسة 1 عليها أو استغلالها و وصفها حسب كل طابق فيها يخص العقارات الحضرية.

خصائص مسح العقاري

¹ مليس حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي، الطبعة الأولى 2024، قسنطينة - الجزائر ص 26

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

و من خصائص مسح الأراضي باعتبارها الأساس المادي للسجل العقاري فإنها تتميز بعدة خصائص لعل أهمها:

- إن مسح العام الأراضي يتميز بخاصية وصفية للعقارات إذا يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد قوامها المادي وتعيين حدودها ، طبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر ذلك ، إن بين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل و تخصيص البنيات المشيدة فوق الأرض و وضعها حسب كل طابق.¹

- يظهر مسح العام الأراضي النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط بين العقارات والأمالك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرية ، سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو معنوية، وكذا طبيعة الاستغلال ، وذلك استنادا الوثائق الثبوتية والعقود المقدمة سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بغض النظر من نوعها² ، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل مالك في البداية موضوع المسح رقم حساب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأمالك ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل رقم حساب ، إذا يذكر فيه لكل إجراء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية².

إن تميز المسح بخاصية وصفية فإنه يعمل على تقدير قيمة العقار المسموح حسب نوعه ، فإن كان الأمر يتعلق بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يسند لإقليمته الإيجازية مما ضمن استقرار المعاملات العقارية لأن قيمة العقار محددة مسبقا ، لكن في الجزائر نلاحظ أن المسح يقتصر على الوصف المادي و القانون للعقار فقط دون تقديره لقيمته الآن هدفنا هو إتمام عملية مسح الأراضي العام. على كافة التراب الوطني، لتتولى بعدها استعماله في أغراض أخرى.

إن أهم خاصية يتميز بها مسح الأراضي العام أنه يسهل من تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار بحسب طبيعته ومساحته.

- يلعب المسح دورين أساسيين في المجال الحقوق القانونية، فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق ومن جهة أخرى يكون سببا في إقرارها ، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية :

أنواع المسح العقاري

¹ مليس حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي، الطبعة الأولى 2024، قسنطينة – الجزائر ص20
² نفس المرجع، ص10.

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

بالرجوع لمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار في الجزائر، نجد أن المشرع قد حدد نوعية من المسح في نصين تشريعيين مهمين هما .

- الأمر المقرر 74-75 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح للأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم المنظمة له .

- المرسوم التنفيذي رقم 2000/115 المؤرخ في 24 مايو 2000 و المحدد لقواعد مسح الأراضي العنابية.

و لمعرفة فرق بين مسح الأراضي العام ومسح الأراضي الغابية ارتأيت دراسة كل نوع منها على حدة و بشكل مفصل على النحو التالي:¹

1- مسح الأراضي العام : بموجب الأمر 75/74 فإن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية معينة بقرار مسبق صادر عن الوالي المختص إقليمياً على أن يقسم محيط تلك البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني إلى قسمين، ريفي و حضري وقد فرق المرسوم التنفيذي رقم 76/63 بينها من خلال المادة 21 منه كالتالي " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه ، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية الثابتة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة ويتم التعرف عن العقارات في الجداول و المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

الفرع الثاني: أهداف عملية مسح الأراضي.

نتيجة تراكم العديد من الأسباب والظروف الناتجة عن الفوضى العقارية السائدة في البلاد لجأ المشرع الى تبني عملية مسح الأراضي العام كأداة لتطهير الملكية العقارية ، و سعياً منه لتحقيق جملة من الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والقانونية كذا الجبائية، على المدى المتوسط والبعيد وهذا ما سيتم توضيحه تباعاً على النحو التالي.

1- الهدف الاجتماعي لعملية مسح الأراضي العام ، على اعتبار أن حق الملكية العقارية الخاصة من بين أهم الحقوق الأساسية للأفراد ، فقد خصها المشرع بحماية قانونية بالغة ، عن طريق وضع آليات

مليس حمود، المرجع السابق، ص 12¹

قانونية لضبطها وتنظيمها، ومن بين هذه الآليات تقنية المسح والذي تتجلى أهميته الاجتماعية من خلال تحديد الملكية للأفراد بشكل دقيق وثبيتها بما يحقق الاستقرار للفرد والمجتمع¹.

2 – الهدف الاقتصادي لعملية مسح الأراضي العام : من المسلم به أن عملية المسح تعطي دفعا اقتصاديا للبلاد على الصعيد العالمي فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات و ذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلاد المالية و التأكد من سلامة هذه الوضعية، أضف إلى ذلك أن المسح العقاري يرمي إلى تسوية الوسط الفلاحي كون أفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية ، تقنية قانونية للقضاء العقاري، زد على ذلك تمكين الدولة الجزائرية من القيام بالإحصائيات اللازمة في مجال الملكية العقارية باختلاف أنواعها من أجل التخطيط المستقبلي القصير و المتوسط و الطويل المدى و معرفة احتياجات السكان في مختلف المجالات.

3 – الهدف الجبائي لعملية مسح الأراضي في العام : إن المراد من عملية مسح الأراضي هي تكوين رصيد عقاري يمكن الدولة من خلاله معرفة نوع و مساحة الملكيات العقارية على إقليم البلاد ، وكذا تحديد هوية الأملاك من أجل تحقيق أهداف مالية بحتة ناتجة عن ملكية العقار، إذا تعد الجباية العقارية من أهم الموارد المالية للخرزينة العامة أو التنمية المحلية بعد البترول والغاز، من أجل تغطية نفقاتها ونجد أن مسح الأراضي العام يلعب دورا حائيا هاما وجوهريا في تمويلها ، وهذا من خلال تعيين الملكيات العقارية وتحديد هوية مالكيها وأخيرا تقييمها من أجل تحديد قيمة الضريبة العقارية المتعلقة بها².

4- الهدف القانوني لعملية مسح الأراضي العام ، لقد انتهج المشرع من أجل ضبط الملكية العقارية سياسة عقارية جديدة تقوم على أساس نظام السجل العقاري والذي أساسه المسح العام للأراضي ، وهذا يبرز من خلال نص المادة 2 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها : " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " وكذا المادة 3 من نفس الأمر التي تنص على أنه " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تناول الحقوق العينية " كما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 84/400 المعدلة للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام أنه " يشمل عملية إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي :

¹مليس حمود، المرجع السابق، ص 13

²مليس حمود، المرجع السابق، ص 14

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

- القوام المادي لطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيها يخص العقارات الريفية .

- القوام المادي وطبيعة الشغل أو تخصيصها و نمط استعمال البيانات المقامة عليها استغلالها و وصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة¹.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، أما بواسطة حجر و إما بواسطة علامات أخرى ، وذلك طبق لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.

و من خلال هذه النصوص القانونية نلاحظ أن الهدف الأسمى من عملية مسح الأراضي العام هو تطهير الملكية العقارية على كامل التراب الوطني من خلال:

- الانتقال من نظام الشهر الشخصي لنظام الشهر العيني كنظام جديد يحمل مجموعة من الإجراءات و القواعد القانونية التي تهدف الإعلام الجمهورية بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات وهذا من خلال تخصيص بطاقة أو وحدة عقارية لكل عقار تسجيل فيه، جميع التصرفات والقيود الواردة عليه والتي يكون قيدها قرينة قانونية قوية لخضوعها بصفة مسبقة لرقابة المحافظ العقاري المختص إقليميا مما يترتب عنه استقرار المعاملات العقارية.

- تحديد النطاق الطبيعي للعقار المسموح بتعيين الملكيات العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود، مما ينجز عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام وحدات، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية.

- تمكين حائز العقار المسموح من سند يثبت حيازته له ، وهو الدفتر العقاري والذي يعتبر السند الوحيد الإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، والذي يعطى لحائزه إمكانية التصرف في عقاره بشتى أنواع التصرف القانونية سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

- تحقيق استقرار المعاملات العقارية ، فصاحب الدفتر العقاري يحظى بحماية قانونية وقضائية تجعله في منأى عن الانتهاكات و الخروقات غير الشرعية التي قد تعيقه في استغلال و استعمال عقاره بكل حريته.

¹مليس حمود، المرجع السابق، ص 26.

- تسهيل عمل الجهات القضائية المعروض أمامها النزاع في إطار الملكية العقارية كون كافة العقارات ممسوحة و بالتالي محدودة .

المطلب الثاني: إجراءات المسح العقاري:

لقد خص المشرع عملية مسح الأراضي العام بمجموعة من الإجراءات الصارمة التي تعد الركيزة الأساسية لهذه العملية وهذا من خلال تطبيق المرحل التحضيرية ثم المرحلة الميدانية.¹

الفرع الأول : الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي

أولا المرحلة التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام :

تعد الإجراءات التحضيرية مرحلة من مراحل عملية المسح العقاري ، و التي تمر بمرحلة الافتتاح و إنشاء لجنة المسح ، لتليه عملية جمع الوثائق ، ثم تجزئة إقليم البلدية .

1-افتتاح عملية المسح و إنشاء الوكالة المسح

لا تباشر عملية المسح العام للأراضي إلا بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا ليتم بعد ذلك إنشاء لجنة المسح وفقا لما نص عليه القانون.

أ-افتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا ، و يكون ذلك بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الممثلة بالمديرية الولائية على المستوى المحلي ، حيث تلتزم هاته الأخيرة بموجب مراسلة إدارية إلى الوالي استصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية ، وفي هذا السياق نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر على ما يلي : " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار .

و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ."

¹مليس حمود، المرجع السابق، ص 48

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

و بعد صدور قرار افتتاح عملية المسح من قبل الولي المختص يتم تبليغه إلى الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة ، و ذلك قبل خمسة عشرة يوما من افتتاح هذه العملية¹ .

و من خلال نص المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر يتضح أن المشرع الجزائري قد أكد على ضرورة إعلام الجمهور بافتتاح عملية المسح و ذلك من أجل حماية الملاك و الحائزين على العقار الموجود في الأراضي المراد مسحها من جهة ، و تجنب النزاعات التي تثار بهذا الشأن من جهة أخرى .

² و حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر فإن الولي يقوم بإصدار قرار موازي لقرار فتح عملية المسح معلن من خلاله تشكيلة لجنة المسح البلدي.

ب- إنشاء لجنة المسح

لجنة المسح هي لجنة أنشأت بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر التي تختص بوضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية ، حيث يترأسها قاضي عقاري مختصا إقليميا يعينه رئيس المجلس القضائي، و تتشكل من:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثلا عنه ،

-و ممثلا عن مصالح الإدارة المحلية للضرائب المباشرة ،

-و ممثل عن المصالح المحلية للأموال الوطنية ،

- و ممثل عن وزارة الدفاع الوطني ،

- ممثل عن مصلحة التعمير للولاية،

-و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها ،

-و مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية للمهندسين الخبراء العقارين المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله بصفة كاتب اللجنة .

¹ نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62 - 76 السالف الذكر : " يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في اجل خمسة عشرة يوما قبل افتتاح هذه العمليات "² من أهم هذه الهيئات : مديرية الأشغال العمومية ، مديرية الشؤون الدنية ، البلدية ، إدارة أملاك الدولة ، الإدارات و المؤسسات العمومية ، راجع خلفوني مجيد ،

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

و تستكمل اللجنة بأعضاء آخرين إذا شملت عملية المسح المناطق المحمية و في هذه الحالة و جب حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية ،

أما ان كانت العمليات في المناطق الغير الحضرية (الريفية) و جب حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري .

و تجتمع اللجنة بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناء على دعوة من رئيسها ، و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و يجب أن تكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس ، حيث تحرر المداولات في محضر و تنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي و هذا طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 السالف الذكر .

2-عملية جمع الوثائق و التصوير الجوي

من المهام الرئيسية للجنة المسح في المرحلة الأولى لعملية المسح هي جمع كل الوثائق و البيانات بهدف تسهيل عمليتي البحث و التحقيق في الأملاك الظاهرة سواء العامة أو الوقفية ، و بإعداد خريطة للبلدية محل عملية المسح بجمع كل الوثائق العقارية المتمثلة في القوائم و الشهادات التي تحوزها الهيئات و المصالح العمومية التابعة لدولة ليتم بعد ذلك إعداد دراسة تقنية من قبل مدير مكتب المسح على مستوى الولاية بالتعاون مع التقنيين التابعين للمصلحة التي تنتهي بإعداد خريطة للبلدية محل المسح لكن لا يتم ذلك إلا بعد جمع جميع المخططات و الخرائط المتوافرة و المتعلقة بالبلدية موضوع المسح و حتى القديمة منها والتي تحدد وفقا لسلم معين و تتمثل في :

خريطة على السلم 1/ 25000 أو 1/ 50000 ، المخططات المشيخية قانون 1873¹ ، المخططات النموذجية على سلم 1/ 40000 ، مخططات الإقليم ، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية سواء كان مصادق عليها أو لا ، المخططات الخاصة ، المخططات الغابات ، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية و التي استرجعت فيما بعد ، مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا .

و مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية ، الصور الجوية ب 1 / 20000 ، الصور الجوية المكبرة على سلم 1/ 5000 و المستعملة أثناء أشغال المتعلقة بالثورة الزراعية ، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية ، أعمال البحث التي

¹ من أهم هذه الهيئات : مديرية الأشغال العمومية ، مديرية الشؤون الدنية ، البلدية ، إدارة أملاك الدولة ، الإدارات و المؤسسات العمومية ، راجع خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 11-112 .

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمرجع ، و الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتمل إعادتها أو ينسخ منها لإنجاز سلم ملائم وذلك لتزويد الفرقة المكلفة بعمليات¹.

كما يتم جمع الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية المعدة بموجب القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد²، وذلك في نصوص المواد 01 و 02 و 03 .

حيث نصت المادة 01 منه على : " يستهدف هذا القانون تحديد الإطار الإقليمي الجديد للولايات و البلديات طبقا لمبادئ اللامركزية و لا تركز كل ولاية و كل بلدية ثم ملائمة القاعدة الإقليمية مع أهداف تنمية البلاد و ترقية السكان الذين يعيشون فيها . "

و تنص المادة 02 من نفس القانون : " ينجم الإطار الإقليمي المشار إليه أعلاه عن :

إنشاء ولايات جديدة منبثقة عن دمج جزئين أو عدة أجزاء من ولايات أو عن تقسيم ولاية واحدة ، إعادة تهيئة الحدود الإقليمية الحالية لبعض الولايات ،

إنشاء بلديات جديدة منبثقة عن تقسيم البلدية موجودة و دمج جزأين أو عدة أجزاء من البلديات . "

كما أضافه المادة 03 منه : " يتكون التنظيم الإقليمي الجديد للبلاد من ثمان و أربعين ولاية (48) و ألف و خمسمائة و أربعين (1540) بلدية . "

بإضافة إلى ما نصت عليه المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 السالف الذكر ، حيث نصت المادة 05 فقرة 01 منه على : " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها . "

كما نصت المادة 06 من نفس المرسوم على : " تقدم الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة في ما يخص حدود ملكيتها . "

و هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح العام للأرضي و التي تتمثل في الوثائق المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية و الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة و التي أجريت على مستوى إقليم البلدية ، و كذا المخططات الخاصة بالتنازل ، التخصيص ، التحويل و توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة و كذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصالح الجبائية ، بإضافة الى الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة الولاية و البلدية كذلك الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، أو الأملاك الخاصة ، الأملاك الوقفية .

¹ عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة تنزي وزو ، 2014، الجزائر ، ص 224 و 225
² القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 06.

بعد إتمام من عملية جمع الوثائق تأتي عملية التصوير الجوي التي يباشرها المعهد الوطني للخرائط، بحيث يتم أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها لتسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم، و هذا يتعلق بالصور الجوية المعالجة التي تعد وفقا لسلم معين و بموصفات المترية للمخطط، و كذا المخطط البياني للحدود الذي يتمتع بمواصفات الإظهار و الدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي¹.

3- تجزئة الإقليم البلدي موضوع عملية المسح

لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية و جب الإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح و المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط و يسمى بالمخطط المساحي للإقليم البلدي و في هذا الصدد نصت المادة 06 فقرة 01 من الأمر رقم 74-76 السالف الذكر على: " إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع . "

حيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي كونها تتميز بالدقة و يعتمد التقنين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية بحتة، و يختلف أبعاد التقسيم المسحي باختلاف المنطقة المراد مسحها من منطقة الحضرية إلى منطقة الريفية².

و إن كنا أمام منطقة حضرية فنكون أمام الأبعاد التالية :

-بسلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية .

-أو بسلم 1000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة .

-أو بسلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جدا .

أما إذا كنا أمام منطقة ريفية فنكون أمام حالتين إما :

-بسلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء .

-بسلم 500/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء³.

¹ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 227-228

² عماد الدين رحايمية، نفس المرجع، ص 145 .

³ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، الجزائر، 2007، ص 42 و 43.

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

و بعد إجراء التقسيم يجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعديا و بدون انقطاع و كذا عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و الأقسام الريفية في عملية الترقيم¹.

و في حالة وجود مناطق يصعب فيها تقدم الأشغال تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة وفقا للمخطط ينظم هذا المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها عرقلة عملية المسح العام للأراضي ، فيتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بنظر إلى صعوباتها أثناء الأشغال الميدانية ، لتبدأ بعد ذلك الأشغال في الأقسام لتمد بعد ذلك تصاعدا حسب درجة الصعوبة .

ثانيا: الإجراءات الميدانية للمسح العقاري

تأتي الإجراءات الميدانية بعد تحضير كل وثائق الضرورية و توفير الإمكانيات اللازمة ، إذ تمر بمجموعة من مراحل كتعيين الحدود و التحقيق العقاري، و تمتاز هذا نوع من الإجراءات بالطابع التقني .

1- عملية تعيين الحدود

عملية تعيين الحدود هي عملية يتم من خلالها معرفة الحدود الإقليمية للبلدية التي ستمسها عملية المسح، وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالفة الذكر : " ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها.

و تقوم بهذا التحديد عون مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر لرئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و يفحص و يحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعنى تحديد البلديات ."

و عليه فنص هذه المادة قد ألزمت جميع البلديات المعنية بعملية المسح الأراضي بتحديد إقليمها لتسهيل و ضبط عملية المسح العام للأراضي ، و لا يتم ذلك إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 السالف الذكر ، إذ تنقل تلك الحدود في محضر يسمى محضر التجديد الذي هو عبارة عن استمارة مطبوعة وفقا لنموذج (12) تحتوى على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها ، و عملية انتقال الحدود السابقة الذكر تتم بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي و رؤساء المجالس الشعبية المجاورة ، و عند الاقتضاء يذكر الاحتجاجات .

¹ عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق، ص 145

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

و تسلم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك و الحاضرين لعملية المسح إلى السيد الوالي قصد الموافقة و المصادقة عليها ، إما إذا كانت الحدود مجاورة لولاية أخرى أو حدود أخرى فتقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة .

و يقوم الأعوان المكلفون بعملية تعيين و تحديد الأماكن المعلومة و ذلك قصد توثيقها و لا يكون ذلك إلا باستعانة بتصريحات السكان ، و إذا يجب عليهم تحديد الأماكن المعلومة .

و بعد انتهاء من عملية تعيين الحدود ،تقوم اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بوضع حدود مختلف أنواع الملكيات داخل البلدية المعينة كما يجب أن لا يكون تناقض بين الحدود الواقعية و الحدود موجودة في سندات الملكية .

و تجدر الإشارة إلى أن عملية تحديد الحدود تكون وجاهية أي بحضور الملاكين شخصياً أو من ينوب عنهم و في حالة تغيبهم يتم استدعائهم بموجب 03 إستدعاءات متتالية تفصل بين كل مدة 15 يوماً .

2- عملية التحقيق العقاري

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 السالف الذكر على : "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان ، على مستوى المصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب ، و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى ."

و عليه تعد عملية التحقيق العقاري من أهم المراحل التي تقوم عليها عملية المسح العام للأراضي إذ من خلالها يتم تحديد الوضعية الفعلية و القانونية للعقار المراد مسحه ، فهي عملية تتم بالموازنة مع عملية تثبيت الحدود ، و تتم بواسطة عونين محققين واحد من المحافظ العقارية و الآخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون البلدية ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية و هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح¹.

و يقع على هؤلاء الأعوان الالتزام بالدقة في ممارسة مهامهم و من تم وجب عليهم جمع الأقوال و التصريحات الأشخاص ،و كذا فحص السندات و الوثائق و تقدير الوقائع الحيابة المثارة بإضافة إلى

¹ انظر الفقرة 1 و 2 و 3 من التعلية رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

معايينة حق الملكية و الحقوق العينة المنفرعة عنه و الأعباء المتعلقة بالعقار إن وجدت¹، و في مقابل ذلك يقع على عاتق المالك أو حائز العقار التزام بتسهيل مهمة هؤلاء الأعوان بسماع لهم بالدخول الحر للعقار المراد معايينته².

و التحقيق العقاري قد يكون بصفة إلزامية و يسمى بالتحقيق الميداني إذ بناء على نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري و قد يكون بصفة اختيارية و يطلق عليه المسح بناء على الطلب و يتم فهذا نوع من التحقيق بناء على طلب الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد و بدون سند أو حرر بشأنه سند الملكية قبل الفاتح مارس 1961³.

و الأصل في معايينة حق الملكية وجود سند قانوني يثبت الملكية و من بين هذه السندات المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة الخاضعة لشهر و العقود الإدارية المعدة من طرف رؤساء البلديات الخاضعة لشهر و العقود المنشأة المعدة من طرف الموثقين الخاضعة لشهر بإضافة إلى الأحكام و القرارات القضائية و العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1 جانفي 1971.

و في حالة غياب السند المثبت للملكية العقارية يتم التأكد من واقعة الحيازة و تدقيق في شروط و مدى تحقق ذلك ، كما يجب التأكد من الوثائق المقدمة من قبل مدعي حق ملكية العقار محل التحقيق وكذا صحة شهادة الشهود، و شهادة الملاك المجاورين .

و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة عدم وجود السندات المثبتة للملكية أو إثبات واقعة الحيازة و تصبح هذه العقارات في وضعية المجهولة لهذا يتم تسجيل الملكية باسم الدولة .

الفرع الثاني : الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري

بعد الانتهاء من الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري تأتي الإجراءات النهائية التي تعد مرحلة حاسمة يتم من خلالها إعداد و إيداع الوثائق المسحية، لتنتهي بإجراء الترقيم الذي يتم من قبل المحافظ العقاري بعد التأكد من صحة الوثائق المقدمة له.

و تعد مرحلتي إعداد و إيداع الوثائق المسحية من أهم الإجراءات التي تقوم عليها المرحلة النهائية لعملية المسح العام للأراضي إذا من خلالهما يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينة الأخرى .

¹طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المؤرخ في 19ماي 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، جريدة رسمية عدد 26 .

²طبقا لنص المادة 22 من المرسوم 62-76 السالف الذكر .

³انظر المادة 01-02 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 ، يتعلق بتأسيس إجراء لمعايينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق عقاري ، جريدة رسمية عدد 15 .

1- إعداد الوثائق المسحية

لقد عالجت التعليمات رقم 16 السالفة الذكر المتعلقة بسير عمليات المسح العقاري و الترفيم المؤقت مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعيان المكلفين بعملية مسح العقاري و ذلك من الفقرة 1 / 6 ،

و تكمن هذه الوثائق في مخطط المسح ،سجل المساحة ، جداول الأقسام .

فالمخطط المسح هو ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري إذ بين جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كانت نوعها ، و هو مقسم إلى أقسام و مناطق معلومة سواء تعلق الأمر بالمناطق الحضرية أو المناطق الريفية .

أما عن السجل المساحة هو سجل تنتقل منه جميع الأملاك العقارية مبنية أو غير مبنية التابعة لنفس المالك و المفهرسة تحت حساب المسح ، و يضم هذا السجل خانات منها ما يتعلق بهوية المالك و منها ما يتعلق بالعقار.

و في ما يخص جدول الأقسام فهو عبارة عن محررات يعدها الأعيان المكلفين بعملية المسح العام للأراضي ، إذ يتضمن موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية شملتها عملية المسح ، و يتكون رقم الحساب من خمسة أرقام تكون أولوية في منح العدد إلى أملاك التابعة للهيئات و المؤسسات العمومية تم تليه العقارات المجهولة تم الأملاك الوقفية و لتاليهم العقارات التابعة للأشخاص الطبيعية¹ .

2- إيداع الوثائق المسحية

تهدف عملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بتحديد الحقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التي يتم شهرها في السجل العقاري²، و الإيداع إما أن يتم بقسم أو بمجموعة من الأقسام في الحالة التي تفوق فيها مدة عملية المسح في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر من عملية المسح العام³.

و بعد تسلم المحافظ العقاري الوثائق المسحية يقوم بتفحصها من ناحيتين الشكلية و الموضوعية ،و تأكد من عدم وجود أي نقص فيقوم بإعداد محضر تسليم في أجل أقصاه 08 أيام محدد فيه الأقسام و اسم البلدية

¹ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص08

²طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ، المرجع السابق.

³طبقا لتعليمات رقم 16 ، المصدر السابق .

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

و الأماكن الممسوحة و يتم شهره في أجل أربعة أشهر بغية إعلام المالكين و أصحاب الحقوق العينية لحضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل استلام الوثائق حسب كل حالة¹.

و يحضر محضر تسليم في أربعة نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنية بالمسح ، و إلى مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي و مدير أملاك الدولة و أخيرا يحتفظ بها المحافظ العقاري .

و في حالة وجود نقص في معيننا في الوثائق المسحية فعلى المحافظ العقاري إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر ، باعتبار أن المشرع لم يشير إلى أي ما يفيد رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من وثائق المسح².

المبحث الثاني: إعداد الدفتر العقاري

المطلب الأول: تأسيس السجل العقاري .

إن الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تأسيس العجل العقاري، الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات من جهة، ومن جهة ثانية ما دام أن عدد كبير من الأملاك العقارية غير ثابتة بسندات وأن عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري.

- يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه للوثائق المسح العقاري بعملة الترقيم للعقارات الممسوحة في السجل العقاري ليتولى فورا استلامه لوثائق المسح وإمضائه على محضر الاستلام، إنشاء البطاقات العقارية.

الفرع الأول : ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري:

يتولى المحافظ العقاري بعد استلامه لوثائق المسح العقاري، عملية ترقيم العقارات في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم إمضاء محضر تسليم وثائق المسح التي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم، على أساس وثائق مسح الأراضي. وحسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية. فالترقيم العقاري يكون نهائي أو مؤقتا.

أولاً: الترقيم المؤقت

¹طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المصدر السابق.
²عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 244 و 245 .

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

تحدد مدة الترقيم المؤقت حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 السالف الذكر ب 04 أشهر يجرى سريانها من يوم الترقيم و تتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة ، العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح ، كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل ، و كذلك على الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، و بعد انقضاء أجال مدة أشهر 04 دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري يصبح هذا الترقيم نهائيا¹.

و يمكن للمحافظ العقاري أن يسحب الترقيم في حالة ورود معلومات مؤكدة تتعلق بتنازع في حيازة و يمكن تمديد مدة الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة عدم حصول المالكين على سندات معترف بها²، مالك الحقيقي .

و يطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد و لم يعرف لها مالك ، و يسلم المحافظ العقاري للمالك إذا انقضت المدة المحددة قانونا و لم تتلقى أي اعتراض³. و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07-02 في مادته 02 قد مكن شخص المالك أو الذي يحوزته عقار في المناطق الغير مسموحة أن يطلب إجراء التحقيق العقاري معاينة حق ملكيته و تسليمه سند الملكية و يتم تطبيق هذه الإجراءات عن طريق التنظيم⁴.

ثانيا: الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود أو الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات الملكية⁵. و قد حددت التعلية رقم 16 السالفة الذكر السندات المقبولة سواء الرسمية أو غير رسمية .

و في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري منح الترقيم النهائي، و عند الإقتضاء يمكنه القيام بنقل و قيد الامتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها ، والتي لم تنقض أجال سقوطها على البطاقات العقارية الخاصة بكل قطعة العقارية⁶.

¹ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ص 54

²طبق للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 ، المرجع السابق

³ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 54 و 55 .

⁴المادة 04 من القانون رقم 07-02، المصدر السابق.

⁵طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق

⁶ليلي زروقي و حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 51 و 52 .

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

و يسلم عند الترقيم النهائي الدفتر العقاري للملاك المعترف سواء كان ملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية ، و في حالة الشيوخ يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق بين المالكين في الشيوخ على تعيين وكيل عنهم قصد سحب الدفتر العقاري من المحافظة العقارية و الاحتفاظ به¹. ولكن نظرا للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص، بالتالي الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري، أصبحت مدة الترقيم عمليا تتم لمدة 5 سنوات. أما بالنسبة الوصفية لوضعية الملكية المجهولة المالك، والتي يثبت التحقق العقاري أثناء مروره على القطعة مالكا مجهول فيتم ترقيمها بالنسبة للدولة لمدة سنتين تنتهي بالتقرير النهائي لفائدتها.

الفرع الثاني: إنشاء مجموع البطاقات العقارية.

لقد نصت المادة 20 وما بعدها من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على أنواع البطاقات العقارية، حيث تعتبر هذه الأخيرة من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري و هي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة عودة يقتض قرار المالية.

البطاقات العقارية و السجل العقاري العقار ليس تعبيراً عن مفهوم واحد ، وإنما البطاقة العقارية هي أدت مستحدثة تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية للعقار بسهولة، و تتضمن البطاقات العقارية والماهية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص محافظة العقارات، بطاقات الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية، يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة يخصص في كل جدول نوع من المعلومات، سواء من المالك او العقار أو طبيعة الحق، طبقاً للمادتين 26-29 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم .

يشير له 74 75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي على أن العملية تحدد النطاق الطبيعي للعقارات و تكون أساسا السجل العقار في إيجاد وثائق بين مصلحتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري و ذلك من خلال تبادل الوثائق و المعلومات التي تحويها وثائق المسح الخاصة بالعقار ذاته، فكل تعديل الوضعية القانونية للعقار الناتج عن عقد أو قرارات ناقلة، منشئة أو مسقطة لحق عقاري يجب إشعار مصلحة مسح الأراضي .

يتم الربط بين مصلحتي الأراضي والمحافظة العقارية من خلال وثيقة تطلق عليها "مستخرج" و الذي يكون في آن واحد ملخص المحرر مستخرج عن مسح الأراضي، يتم إعدادها من طرف مصلحة مسح

¹أنظر التعليم رقم 16 السالفة الذكر

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

الأراضي يطلب من محرر المحضر الذي يتولى تحويلها ونقلها على الجزء المخصص لمخلص المحرر وفق المعلومات المساحية تمهيدا لعملية تسليم الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: تسليم الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو وثيقة رسمية تثبت ملكية العقار في المناطق الممسوحة , و هو نوعان , الدفتر العقاري (T 10) و هو وثيقة رسمية تثبت الملكية بعد المسح العام , و الدفتر المؤقت و هو صالح للبناء و الترميم و لكن ليس للبيع , و لاستخراجه يجب تقديم طلب إلى المحافظة العقارية مع الوثائق المطلوبة مثل وثيقة رقم 19 و شهادة ميلاد , نسخة من بطاقة التعريف الوطنية , نسخة من عقد الملكية.

الفرع الأول: الإجراءات القانونية لإعداد و تسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح تحتفظ مصلحة المسح بنسخة من الوثائق المتحصل عليها،¹ وتقوم بإيداع نسخة ثانية بمقر البلدية المعنية وتحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإعلانها لإعلام الجمهور بنتائج المسح، كما تتولى إيداع النسخة الثالثة لدى المحافظة العقارية ليتولى المحافظ العقاري اتخاذ جملة من الإجراءات المقررة قانونا في هذا المجال لتأسيس السجل العقاري، والتي تتكفل في النهاية بعد ثبوت حق الملكية للشخص الذي تم مسح العقار باسمه بتسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، ليكون السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة تحقيقا للأهداف التي من أجلها تم تأسيس نظام الشهر العيني.

أولا الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري :

يتولى المحافظ العقاري بعد تسلمه لوثائق المسح العقاري باتخاذ الإجراءات القانونية الأولية المتمثلة في شهر الوثائق المودعة لديه من طرف مصلحة مسح الأراضي بعد تفحصها، ويترتب على قبول عملية إيداعها مباشرة عملية الترقيم العقاري والتي تختلف من ملف لآخر بحسب الوثائق الناتجة والمتحصل عليها ميدانيا خلال عملية المسح، ليعتمد المحافظ العقاري بعد تنفيذ الإجراءات الأولية بإنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها.

إيداع وتنفيذ إجراء الشهر لوثائق المسح بعد الانتهاء من أشغال المسح و اختتامها تقوم المصلحة التقنية على مستوى مصلحة الأراضي بإيداع جميع الوثائق المحصل عليها خلال تنفيذ أشغال المسح

¹ مليس حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي، الطبعة الأولى 2024، قسنطينة – الجزائر ص87

والتحقيق الميداني لدى المحافظة العقارية، من أجل إعلانها للجمهور، وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76

المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام من البلدية المعنية¹."

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر يحرره المحافظ العقاري".

يتولى المحافظ العقاري لقاء تلقيه لوثائق المسح إعداد وتسليم محضر استلام ووثائق المسح الجزئي أو الكلي والذي يختلف حسب ما إذا كان المسح ريفي أو حضري، حيث يصرح ويدون فيه تاريخ الإيداع كما يحدد الأقسام واسم البلدية ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح وتظل معلقة لمدة أربعة أشهر بغرض تمكين المالكين أو ذوي الحقوق العينية الأخرى من تسليم الوثائق التي تثبت حقهم على العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري، وهذا ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المذكور أعلاه.

بعدها يقوم المحافظ العقاري بالسهرة على فحص الوثائق المساحية المودعة لديه من حيث الكم والنوع"، فإذا لاحظ نقص في هذه الوثائق أو وجود غموض يكتنفها، يقوم برفض الإيداع وإرجاعها إلى مصلحة المسح من أجل استكمال هذا النقص أو تصحيح الإجراء المعيب، ومن بين هذه الحالات نجد مثلاً:

حالة إيداع وثائق المسح في البلديات التي تكون فيها أشغال المسح قد انطلقت في مدة تزيد عن سنة فالمحافظ العقاري بعد اطلاعه على هذه الوثائق وملاحظته أن عملية المسح لم تشمل سوى جزء فقط له السلطة التقديرية في رفض إيداع هذه الوثائق.

حالة إيداع وثائق بلدية معنية بأكملها، وثبت عدم مسح بعض الأقسام.

حالة قيام مصلحة المسح ومن خلال أعمالها بإحصاء 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية مجهولة المالك، فهنا يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع لكون عملية المسح لم تؤد الغرض المرجو منها الذي هو تشخيص مجموع الملكيات.

¹مليس حمود، المرجع السابق، ص 88 و89.

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

لأنه من بين شروط قبول عملية إيداع الوثائق وإشهارها، وجوب تطابقها مع الوضعية الطبيعية والحقيقية للعقار، وعند القيام بإشهار وثائق المسح فالمحافظ العقاري معفى من تبني قاعدة الشهر المسبق المشتركة في الوثائق الخاضعة للإشهار بالمحافظة العقارية المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تأسيس السجل العقاري، الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات هذا من جهة ومن جهة ثانية مادام أن عدد كبير من الأملاك العقارية غير ثابتة سندت وأن عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري تم إنشاؤها وتبنيها من طرف المشرع لأجل تسوية الوضعية العقارية المعقدة، فكان لزوماً عليه إدراج استثناء على القاعدة الأصل¹ والذي نصت عليه المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 حيث جاء فيها:

" تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقاً للمواد 08 إلى 18 من هذا المرسوم ..."

يباشر المحافظ العقاري بعد قبوله للوثائق المودعة لديه وبعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقماً معيناً ويخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح، عملية معالجة الوثائق بمساعدة أعوان آخرين يعملون تحت سلطته بإجراء البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجميع المعلومات المتوفرة لديها الذي يكون انطلاقاً من سجل مسح الأراضي المتضمن الترتيب الأبجدي للملاك، بحيث يأخذ كل شخص في سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لخصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم. موازاة مع ذلك، يقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن وأصحاب الحقوق من أجل إحضار كل وثائق الثبوتية التي من شأنها التدليل على حقهم في الملكية مرفقين بجدول يسمى جدول إشهار الإجراء الأول، يسلم لهم من طرف الإدارة، يحوي جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات التي يحوزونها على مستوى كل قسم أو جميع الأقسام التي تكون موضوع عمليات المسح مع ذكر موقعها، محتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي بالإضافة للبيانات المتعلقة بتحديد هويته من حيث لقب واسم المالك أو الحائز الفعلي، تاريخ ميلاده، مهنته، وموطنه، كما يتم تسجيل جميع الحقوق والامتيازات بما فيها القيود المترتبة على العقار الممسوح في جدول الإشهار.

¹نورة أرحمون إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في القانون،

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

أما في حالة معاينة أن العقار موضوع سند رسمي، فيحرر الجدول الوصفي من طرف الموثقين إذا كانت الملكيات تابعة للدولة والجماعات المحلية، في حين يتكفل كتاب الضبط بالتأشير على هذه الجداول إذا كانت الملكية محل حكم قضائي، بذكر اسم ولقب المالك أو الحائز الحالي، تاريخ ميلاده، مهنته وموطنه.

ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري يقوم المحافظ العقاري ضمن الصلاحيات المخولة له قانونا بمجرد تسلمه لوثائق المسح بتسجيل هذا الإجراء ضمن محضر يثبت تسلم وثائق المسح الذي يعلن للجمهور عن طريق الصحف، وفي جميع الأماكن العمومية التابعة للبلدية، ويتم الترقيم العقاري على أساس ما يقدم للمحافظ العقاري من وثائق وسندات وبناء عليها قد يكون ترقيميا نهائيا أو ترقيميا مؤقتا يختلف باختلاف الوضعية القانونية للعقار إذا ما كان ثابت سند أم لا كما سبق توضيحه.

ترقيم عقاري نهائي: يتم الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يجوز أصحابه سندات كافية لإثبات ملكيتهم العقارية حسب التشريع المعمول به، سواء كانت سندات رسمية أو غير رسمية لكن من المعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية وهذا ما أكدت المادة 12 من المرسوم رقم 63/ 73 المذكورة آنفا على أنه: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسب للعقارات التي يجوز مالكيها سندات أو العقود أو كل وثائق الأخرى المقبولة طبقا لتشريع المعمول به للإثبات حق الملكية".

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجته فإذا كان السند القانوني ثابت لا بترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي¹ وبمناسبة هذه العملية ينتقل المحافظة العقاري عند الاقتضاء إجباريا في السجل العقاري جميع القيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها، التي لم تنقض مدة صلاحيتها كما يقوم كذلك بتسليم دفتر العقاري مباشرة للشخص المعني ولا ينتظر تقديم الاعتراضات الممكنة من المعترضين لقوة وحجية سند الملكية الذي يحوزه صاحب العقار.

ترقيم عقاري مؤقت يكون الترقيم العقاري مؤقتا عندما لا يحتكم حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار الممسوح، أو عند ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقية في العقار، ففي هذه الحالات يتم وبصفة مؤقتة ترقيم العقارات لمدة معينة، هذه الأخيرة تختلف من حالة لأخرى، يمكن إجمالها في ثلاثة أنواع من الترقيمات المؤقتة والمتمثلة في:

الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر.

الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

¹إلى زروقي، "نظام الشهر وإجراءاته في القانون"، مجلة مجلس الدولة، الج 1، عدد 02، سنة 2002، ص 67

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: يتم الترقيم بصفة مؤقتة لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات رسمية لإثبات الملكية، الثابت من خلال المعلومات المستقاة من وثائق المسح أن الشخص يمارس على العقار حيازة قانونية متوفرة على جميع شروطها والتي من شأنها السماح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وبالتالي يتم الترقيم مؤقتا باسم الحائز الذي يعامل معاملة المالك الظاهر، وهو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 حيث جاء فيها:

" الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون¹ حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال² مما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد، أن عملية الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر تصبح نهائية بالنسبة للأشخاص الثابتة حيازتهم بموجب سند حيازي وفقا لأحكام التقادم قصير المدى، وينطبق الأمر على شهادة الحيازة المسلمة من طرف المحافظ العقاري، إذا لم تسجل أي اعتراضات خلال المدة، أو أنها قدمت لكن تم رفضها أو سحبها يتحول الحائز إلى مالك بموجب الدفتر العقاري الذي يمنح له.

الترقيم المؤقت لمدة سنتين: يتم إلى اللجوء إلى الترقيم العقاري بصفة مؤقتة لمدة سنتين، في حالة عدم وجود أي سند مثبت للملكية على العقار المشمول بالمسح أو أي سند أو قرينة تدل على الحيازة، ولم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية للمالك الظاهرين، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 السالف الذكر على أنه: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين، يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات الملكية، وللحافظ العقاري أن يبدي أيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني "

كما يمكن اللجوء إلى الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وكذلك المساحة، وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة الثابتة واقعا في الميدان وطرح نزاع بشأن ذلك، فيتم الترقيم بصفة مؤقتة لمدة سنتين، ونفس الأمر ينطبق على العقارات المتجاوزة في حالة المنازعة حول الحدود الفاصلة بينهما، ففي هذه الحالة المنازعة وبصدد عملية المسح يتم وضع حد مشترك فاصل تأخذ

¹مليس حمود، المرجع السابق، ص 93.

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

الحدود فيه بصفة مؤقتة ويتم الترقيم لمدة سنتين وهذا ما يستشف من العبارة الواردة في المادة 14 المذكورة أعلاه المتمثلة في: " ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية"

و الملاحظة من خلال الاطلاع على المادة 15 من المرسوم رقم 76/63، أن المشرع قد حدد إجراءات وجوب التبليغ المحافظ العقاري الأطراف المتخاصمة بموجب رسالة موسى عليه¹.

- إعطاء المحافظ العقاري صلاحية مصالحة الأطراف المتخاصمة فإذا تم الصلح يحدد كذلك محضر مصالح ملزم للجميع، وفي عدم الصلح يحدد كذلك محضر بعدم المصالحة مع تبليغه للأطراف. وجوب رفع دعوى قضائية خلال 6 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة وذلك تحت طائلة عدم القبول المثار تلقيا من طرف القاضي المختص إقليميا ونوعيا. وجوب شهر الدعاوى القضائية في المحافظة العقارية، لكيلا يكون العقار محل النزاع عرضة للتصرف فيه بدون علم المتصرف إليه حسن النية.

ما ينبغي التنويه إليه في هذا المجال أنه قد تظهر أثناء مدة الترقيم المؤقت وقائع قانونية تثبت ملكية الشخص المعني للعقار محل الترقيم، ففي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري ملزم دون انتظار بتنفيذ

الترقيم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف له بحق الملكية².

وتجدر الإشارة إلى أنه عند القيام بعملية الترقيم العقاري المؤقت، فإن الشخص الذي تم الترقيم لصالحه يحق له الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تحرر وفقا لنموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي ماعدا استبدال عبارة " إجراء أول بعبارة " شهادة ترقيم مؤقت " تسلم المعني بعد الدفعة الحقوق التسجيل التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد تقديمه الطلب والتي تحرر وفقا لنمو نهائي خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي ما عدا استبدال عبارة " إجراء أول " بعبارة " شهادة ترقيم مؤقت " تسلم للمعني بعد دفعه الحقوق التسجيل.

وشهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة من حيث أحقية ترتيب بعض الحقوق على العقار كحق الرهن ودون أن تصل إلى حق التملك، لكونها تمنح لحائزها صفة المالك الظاهر لا غير، وهو ما قضت به الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في أحد القرارات الصادرة عنها بتاريخ 15 نوفمبر 2006 تحت رقم 367715 الذي قررت فيه ما يلي: " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة

نور أرحمون، المرجع السابق، ص 26.¹
نعيمه حاجي، مرجع سابق، ص 235.²

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

المالك الظاهر، وبالتالي الصفة التقاضي وتؤدي إلى حصول على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا¹ وفي الأخير نستنتج أن شهادة الترقيم المؤقت تثبت فقط

الصفة في التقاضي وتعطي الحائزها صفة المالك الظاهر ولا ترقى إلى مصاف سند الملكية الذي ستجمع فيه المالك جميع السلطات على العقار من استغلال استعمال وتصرف.

إنشاء مجموع البطاقات العقارية بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية والمتمثلة في مسك مجموعة البطاقات العقارية والتي يتولى إنشائها فور تسلمه وثائق المسح وإمضائه على محضر الاستلام حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يعرف باسم "مبدأ التخصيص"²

وتعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الجوهرية المكونة للسجل العقاري، وهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية. ويعرفها المشرع المصري على أنها "مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار، وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المرتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"

وعند إنشاء البطاقات العقارية لابد من مراعاة بعض الشروط المنصوص عليها قانونا والتي ينبغي إعمالها مهما كانت نوعية وطبيعة البطاقة العقارية محل الإنشاء والتي تختلف باختلاف موقع العقار، والتي يتم التأشير عليها بكافة الحقوق الواردة بها بعد تجسيدها في سجلات، حيث يجب أن تتوافق مع وثائق المسح، وأن تكون هذه البطاقات ملحقة بالوثائق اللازمة من سجل إيداع وبطاقات أجنبية لتأسيس السجل العقاري.

توافق مجموع البطاقات العقارية مع وثائق المسح: يشير الأمر رقم 75/74 إلى أن مسح الأراضي يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا للسجل العقاري، وهذا بتحديدده للوضعية القانونية للعقارات، وبالتالي كان لزاما على المشرع من خلال القوانين المنظمة للشهر العيني والمؤسسة للسجل العقاري،

إيجاد تناسق بين مصلحة مسح الأراضي، ومصلحة الحفظ العقاري، وذلك من تبادل الوثائق والمعلومات التي تحتويها وثائق مسح الأراضي الخاصة بالعقار ذاته، فكل تعديل للوضعية القانونية للعقار الناتج عن عقود أو قرارات ناقلة مثبتة، منشأة أو مسقطة لحق عقاري لابد من إشعار مصلحة

¹قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - المؤرخ في 15 نوفمبر 2006، تحت رقم 367715، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 02 الجزائر، 2006، ص 413

²مسعود أمين بركات " آثار القيد في السجلات العينية - دراسة مقارنة"، المجلة القضائية للمحكمة العليا، لسنة 1995،

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

مسح الأراضي بهذا التغيير، حيث يتم الربط بين مصلحتي مسح الأراضي والمحافظة العقارية بواسطة وثيقة يطلق عليها اسم "مستخرج" الذي يتكون من ملخص عن العقد ومستخرج مسح الأراضي، يتم إعداد هذا المستخرج من طرف مصلحة مسح الأراضي بطلب من محرر العقد الذي يتولى تدوينها ونقلها على الجزء المخصص لملخص العقد وفق المعلومات المساحية.¹

إلحاق البطاقات العقارية ببعض الوثائق كما سبق القول فالقانون يشترط عنا إنشاء البطاقات العقارية أن يمسك إلى جانبها سجل يدعى "سجل الإيداع" إلى جانب إنشاء البطاقات الأبجدية.

سجل الإيداع يتم إيداع العقود المحررة من ذوي الاختصاص المحافظة العقارية سعياً لإشهارها ضمن سجل الإيداع طبقاً لما تشترطه المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر والتي فرضت على المحافظ العقاري مسك سجل الإيداع، يسجل فيه يوم بعد يوم وحسب الترتيب العدد العقود والقرارات القضائية بما فيها جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء إشهارها.

ويتم ترقيم هذا السجل والتأشير عليه من طرفه رئيس المحكمة التابع لاختصاصها المحافظة العقارية، وذلك قبل وضعه تحت إدارة المحافظ العقاري

ونظراً لأهمية هذا السجل، فإن القرار الوزاري المؤرخ في 07 مارس 1977،² حدد الشروط التقنية التي يمكن من خلالها إعداد نسخ منه لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص وذلك دون مصاريف، مع إعداد نسخة بصفة نهائية آنية في حالة ملاحظة أي تدهور في الفلم المصور أو الوثيقة الأصلية.

البطاقات الأبجدية (PRN10): إن المحافظ العقاري ملزم بمسك بطاقات عقارية حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص الطبيعية أصحاب الحقوق المشهورة وبطاقات حسب الترتيب العددي بالنسبة للأشخاص المعنوية، وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 السالف الذكر، ويهدف إنشاء هذا النوع من البطاقات إلى تمكين الأطراف من الاطلاع بصفة سريعة على طبيعة ومحتوى العقارات والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات، حيث تشتمل كل بطاقة أبجدية على قسمين:

قسم علوي: تقيد فيه البيانات الخاصة لهوية صاحب الحق العقاري.

قسم سفلي: عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات العقارية العينية التي يتم عليها إشهار الحقوق الخاصة بصاحب البطاقة الأبجدية.

¹مرسوم تنفيذي رقم 76/63، مصدر سابق، المادة رقم 43
²قرار وزاري مشترك مؤرخ في 7 مارس 1977

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

وتجدر الإشارة إلى انه هناك نوعان من البطاقات العقارية يتم إعدادها ومسكهما على مستوى المحافظة العقارية، فهناك البطاقة المكونة للسجل العقاري، وأيضا البطاقات الممسوكة بصفة انتقالية ومؤقتة بالنسبة للعقارات غير الممسوحة البطاقات المكونة للسجل العقاري: هي عبارة عن بطاقات عينية يدون فيها المحافظ العقاري الحالة القانونية والوصفية للعقار المتواجد في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح. وتنشأ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ليتم التأشير عليها بكل تصرف يرد على العقار، وتشمل البطاقات العقارية على نوعين من البطاقات والمتمثلة في: بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية.

بطاقات قطع الأراضي (PR): يتم إعداد هذا النوع من البطاقات في البلديات التي تمت فيها عملية المسح وبالتحديد في المناطق الريفية، حيث تنشأ بطاقات قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية ما تم فيها مسح عام للأراضي، حيث تعرف الوحدة العقارية بأنها مجموعة القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشبوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء.

كما حددت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، شكل و محتوى هذا النوع من البطاقات والتي تتألف من قسمين:¹

قسم علوي: يدون فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع بها العقار، القسم، مجموعة الملكية، المكان المذكور، وسعة المسح مع ذكر تاريخ إنشاء البطاقة، ورقمها الترتيبي ورقم ملف المخطط.

قسم سفلي: يحتوي على خمسة جداول تتضمن تعيين مجموعة الملكية العقارية في الجدول الأول، والإجراءات المتعلقة بحق الملكية والمتمثلة في تعيين الحالة الشخصية وهوية المالكين المتتابعين في الجدول الثاني، أما باقي الجداول فهي مخصصة للإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة من ارتفاعات ايجابية وسلبية، وكذا الإجراءات المتعلقة بالتجزئيات والأعباء العقارية، وأخيرا الامتيازات والرهن وكافة التغييرات والتشطيبات ... الخ التي تطرأ على هذه الحقوق. فإذا حدث تغيير على وحدة عقارية، فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم او قطعة نتجت على تجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة ويؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجع فيما بين الأقسام.

بطاقات العقارات الحضرية يتم إنشاؤها بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري، حيث عرفت المادة 21 من المرسوم رقم 76/63 المذكور أعلاه، العقارات الحضرية على أنها " تعتبر كعقارات حضرية وتكون

¹مصدر سابق، المادة رقم 25

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة... ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول، أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.¹

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

والبطاقات العقارية الحضرية تنقسم إلى صنفين هما: البطاقات العامة للعقار والبطاقات الخاصة بالملكية المشتركة.

البطاقة العامة للعقار (PRN2) تنشأ عندما يكون العقار يشتمل على أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي والتي يؤشر عليها عند اقتضاء التجزئة أو القسم المخصص للعقار، وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار.

وتشتمل هذه البطاقة هي الأخرى على قسمين وهما

قسم علوي: يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار، اسم الشارع، الرقم مع بيان محتوى وسعة المسح.

قسم سفلي: يحتوي على ستة جداول:

الجدول الأول: يدون فيه تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه مثلما تم وصفه في وثائق المسح.

الجدول الثاني: يخص تعيين القطع في حالة الملكية المشتركة.

الجدول الثالث الرابع الخامس والسادس: مخصصة للتأشير عليها لاحقا بمناسبة التقييم النهائي.

البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR) تنشأ هذه البطاقة الخاصة إذا .. تعلق الأمر بعقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة عند التخصيص الأولي والفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم. وتشتمل البطاقة الخاصة للملكية المشتركة على قسمين:

قسم علوي: يدون فيه البلدية الواقع في دائرتها العقار، القسم، مجموعة الملكية، رقم القسم، سعة المسح مع الحي والنهج والرقم....

قسم سفلي: يحتوي على ستة جداول:

¹مليس حمود، المرجع السابق، ص 100.

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

الجدول الأول: مخصص للتعيين الموجز لكلية العقار (نوعه وموقعه).

الجدول الثاني: مقسم لسبعة خانات لتعيين الأقسام تعيينا دقيقا.

الجدول الثالث: مخصص للإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطاع وتعيين المالك مع بيان الحالة الشخصية للأشخاص الطبيعيين.¹

الجدول الرابع: مخصص للإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و الارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: مخصص للإجراءات المتعلقة بالجزئيات والأعباء.

الجدول السادس: مخصص لقيود الامتيازات والرهن وكذا التغييرات والتشطيبات... الخ المتعلقة بهذه الحقوق.

البطاقات الشخصية (PR_{n9}) تنص المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 السالف الذكر على أنه : "خلافًا لأحكام المواد من 19 إلى 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات مؤقتة.

وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك. وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية". من خلال هذا النص القانوني فإن هذا النوع من البطاقات العقارية يرتبط بنظام الشهر الشخصي، الذي يتم فيه شهر التصرفات اعتمادا على أسماء الأشخاص، ولقد أصر المشرع الإبقاء على مثل هذه البطاقات ومسكها بصفة مؤقتة إلى غاية تعميم نظام الشهر العيني باستكمال مسح جميع التراب الوطني، هذه الأخيرة التي تتطلب لإنجازها مدة زمنية معتبرة.

حيث يمكّن المحافظ العقاري وبصفة مؤقتة هذه البطاقات ويسجل فيها جميع العقود والقرارات القضائية الخاصة بالعقارات غير الممسوحة سواء كان موضوع الإشهار يتعلق بحق الملكية أو حقوق عينية أخرى، أين تفهرس بصفة تقنية جميع المعلومات المتعلقة بالعقار في بطاقات تمسك على شكل فردي².

وبعد مسح العقار تستبدل البطاقات المؤقتة بالبطاقات المكونة للسجل العيني، وذلك بعد الإلغاء الكلي أو الجزئي، حيث يتم الإلغاء الكلي في حالة مسح العقار كلية وترقيمه ترقيما نهائيا حيث تسجل على البطاقة الشخصية عبارة "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار".

¹مليس حمود، المرجع السابق، ص 103.

²عمار علوي، مرجع سابق ص 58

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

أما إذا كانت البطاقة الشخصية المؤقتة - تشتمل على مجموعة من العقارات وشمل المسح إحداها دون الأخرى، ففي هذه الحالة يشطب بالحبر الأحمر على الإجراء المتعلق بالعقار الممسوح ويؤشر بذلك على خانة الملاحظات .

التأشير على البطاقات العقارية يتم التأشير عليها بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشير التي تخضع للتجديد فتكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

ولابد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الأختام، ولغرض التفرقة بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية¹، وعند وقوع أخطاء عند نقل المعلومات على البطاقات العقارية

أو وقوع سهو من أحد الأعوان بعدم تأشيرهم وقيدهم لبعض الحقوق مثلا، فيتعين في هذه الحالة القيام بالتصحيح إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب المعني .

وإذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات فإنه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات.

وتجدر الإشارة إلى أن البطاقات العقارية تكمن أهميتها في أنها تبين وتظهر النطاق الطبيعي للعقارات، حيث تسمح لأي كان بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية معرفة موقع العقار، حدوده وأسماء الملاك المجاورين له، بما فيها معرفة الحقوق الواردة عليه بالنسبة لتاريخ قيدها وإنشائها كما تبين أسماء الملاك السابقين، الذين تعاقبوا على ملكية العقار وكافة التصرفات والأعباء الواردة عليه، فهي بذلك توفر للمتعامل بالعقارات بمجرد الاطلاع عليها الثقة وتبعث على الائتمان والاستقرار العقاري.

ثانيا الإجراءات القانونية لتسليم الدفتر العقاري :

يعتبر الدفتر العقاري من أهم الآثار القانونية المترتبة عن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث كرس له المشرع وسائل مادية وطاقت بشرية هائلة لتأسيسه فوضع بذلك، إجراءات لأجل تسليمه للشخص الذي يثبت له حق الملكية من طرف المحافظ العقاري بعد استكمال عملية المسح وضبط

¹مرسوم تنفيذي رقم 76/63، مصدر سابق، المادة رقم 36.

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

البطاقات العقارية، وكذا الإجراءات اللازمة للطلبات الإشهار الخاصة بالعقود المتضمنة نقل الملكيات العقارية والحقوق العقارية الأخرى وهذا التسليم لا يتم إلا بعد إتباع جملة من الإجراءات الإدارية والجبائية.¹

1 - الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري: لقد أُلزم المشرع المحافظ العقاري أن يسلم للمالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى، كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممنوحة لهم بداية من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي العام.²

كما أُلزم كل مالك أو حائز أن يودع لدى إدارة الحفظ العقاري جدولاً تسلمه الإدارة له أين يقوم بملئه، كما أُلزمه بإعداد جدول الإجراءات الأول للإشهار وتسليمه للمالك أو الحائز ليقوم بملئه وإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري، مع دفع رسم الإشهار العقاري الذي استحدث بموجب قانون المالية لسنة 1992، والذي تم تعديله - الرسم العقاري - بموجب قانون المالية لسنة 2004، لاستلام الدفتر العقاري.

كما أُلزمه كذلك بموجب المواد الموارد 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 السالف الذكر بعدم تسليم الدفتر العقاري إلا بعد صيرورة الترقيم العقاري نهائياً.

في حالة الترقيم النهائي للعقارات فإنه وبمجرد طلب المعني أو مالك العقار للدفتر العقاري وجب على المحافظ العقاري تسليمه له فوراً.

وفي حالة الترقيم المؤقت للعقارات لمدة أربعة أشهر : فالترقيم لا يصبح نهائياً إلا بعد انقضاء مدة 4 أشهر، حيث لا يمكن للمحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري للشخص المعني إلا بعد انقضاء هذه المدة القانونية، على ألا يكون هناك اعتراض يتعلق بحق الملكية أو الترقيم أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي قد تكون قد حدثت سواء أمام المحافظ العقاري أو أمام القضاء وإلا فسيضطر - المحافظ العقاري - للانتظار . سوف يسفر عليه القضاء المختص في حالة رفع المنازعة حول الملكية العقارية لديه.

أما في حالة الترقيم المؤقت للعقارات لمدة سنتين فلا يصبح الترقيم نهائياً إلا بعد انقضاء مدة السنتين المحددة قانوناً، إلا إذا حصل اعتراض على الترقيم المؤقت ، هنا وجب على المحافظ العقاري الانتظار لحين صدور حكم قضائي نهائي بأحقية الشخص المعني في الملكية من عدمها، وعلى ضوء ذلك يقرر منح أو عدم من الدفتر العقاري لطالبه .

¹ مليس حمود، المرجع السابق، ص 107.

² المادة 9 من المرسوم تنفيذي رقم 63/76 ، المصدر السابق.

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

تجدر الإشارة إلى أنه للترقيم العقاري المؤقت قيمة قانونية كبيرة في إثبات الملك العقارية الخاصة، إذ تمثل شهادة الترقيم العقاري المؤقت باختلاف أنواعها سندا إداريا رسميا صادرا من المحافظ العقاري، لا يسلم إلى المعني إلا بناء على النتائج التي توص.

إليها المحققون في عملية المسح العقاري، ويترتب عن عدم تقديم الاعتراضات في المدة المحددة قانونا تسليم المعني الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، هذا وتظهر أهمية الترقيم العقاري المؤقت جليا في مجال إثبات م . ع عند قيام الغير بالتعدي على العقار المشمول بشهادة ترقيم عقاري مؤقت.¹

حيث أنه و بموجب المادة 253 فقرة السابعة من قانون المالية لسنة 2004 السالف الذكر فإن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري وعليه فإنه يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت الحق في الحصول على رخصة بناء والحق في رهن العقار لصالح المؤسسات المصرفية، كما تعطي الحق للمعني بالظهور بصفة المالك الظاهر²، وهو الأمر الذي أكدته قرار المحكمة العليا رقم 367715 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006، والذي جاء فيه: "حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر 36 عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بالشهر والدفتر العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، والذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

وحيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر، وأغفلوا الاطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقتا للأساس القانوني ومخالفا للقانون الساري المفعول وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقص والإبطال". كما تجدر الإشارة أن كيفية تسليم الدفتر العقاري تختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية، ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني مالكا منفردا لهذا الحق فإن عملية التسليم تتم له بصفة شخصية، أما إذا كان شخصان أو أكثر وهو ما يحدث غالبا بالنسبة للحقوق المشاعة، فإنه يتعين على هؤلاء تعيين وكيل عنهم بموجب وكالة قانونية حتى يتسنى لهذا الأخير تسليم الدفتر العقاري، أين يتعين على المحافظ العقاري التأشير بذلك على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، مع بيان الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري ببيان اسم من تسلمه تقاديا لضياعه، ويصبح بذلك بمثابة بطاقة الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية، ويرسم به حياته القانونية.

¹ مليس حمود، المرجع السابق، ص 108

² عماد الدين رحامية، مرجع سابق، ص 264-263

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

كما نصت المادة 48 من نفس المرسوم على أنه كل تأشير يوجد على البطاقة العقارية ينقل وجوبا إلى الدفاتر العقارية الجديدة على أساس أنها مرآة عاكسة للوضعية القانونية والفعلية للعقار، هذا وقد نصت المادة 50 من نفس المرسوم على أنه لا يمكن القيام بأي إجراء شهر عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري ما عدا الحالات التالية:

إذا تعلق الأمر بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
إذا تعلق الأمر بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر دون مساعدة المالك أو ضده.
تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

ففي هذه الحالات فإن المحافظ العقاري يبلغ حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذارا بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإشعار بالاستلام للرسالة الموصى عليها، قصد ضبط الدفتر العقاري، وفي حالة عدم الاستجابة للإنذار، ووقع نقل للملكية فعلى المالك الجديد سوى الحصول على دفتر عقاري آخر ويشار في البطاقة على الدفتر المحصل عليه إلا أن ذلك لا يتعارض مع حق الأطراف المعنيين الذين يطلبون الإجراء اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا ونوعيا من أجل إجبار حاملي الدفتر العقاري على إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

كما تجدر الإشارة إلى أنه في حالة قسمة العقار الذي تضمنه الدفتر العقاري، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث لكل قطعة أو حصة مفروزة دفترا عقاريا وموازة مع ذلك يتعين عليه إتلاف الدفتر العقاري السابق والتأشير بذلك على البطاقة العقارية المطابقة له، ولو أنه من الناحية العملية يبقى هذا الدفتر محفوظا في الأرشيف مع التأشير عليه أنه ملغي .

كما أجاز المشرع للمالك حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه وإعمالا بأحكام المادة 52 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن يتحصل على دفتر عقاري جديد بعد تقديمه لطلب مكتوب

ومسبب للمحافظ العقاري، أين يتعين على هذا الأخير عند إعداده لدفتر جديد التأشير في مجموعة البطاقات العقارية بإتلاف الدفتر العقاري القديم الخاص بالعقار.

الفرع الثاني: موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

لقد ساير قضاء المحكمة العليا في العديد من قراراته موقف المشرع في إعطاء الحجية المطلقة للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها، حيث جاء في حيثيات القرار الصادر بتاريخ 28

الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية

يونيو 2000 تحت رقم 19792، كما أكدت المحكمة العليا على قوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في القرار الصادر عنها بتاريخ 21 أبريل 2004 تحت رقم 259635، من خلال هذا القرار نجد أن المحكمة العليا قضت باستبعاد العقد الرسمي في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، هذا الأخير الذي لا يمكن إنكار حجتيه مهما كطبيعة وقوة السند المحتج به، فمن يريد الطعن في قوته عليه الإتيان بسند له نفس الثبوتية ألا وهو الدفتر العقاري، كما يتبين لنا من خلال القرارين المذكورين أعلاه¹.

لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف الشخص الذي يدعي ملكية العقار وإلا رفضت الدعوى لانعدام الصفة طبقاً للمادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وللتأكد من عدم زوال صفة المالك بالنسبة لدعاوى استحقاق العقار، وجب على القاضي المعروف عليه النزاع طلب نسخة من الدفتر العقاري وكذلك شهادة عقارية للعقار المراد حمايته على أساس أنه يمكن للمدعي أن يكون قد تصرف في العقار من قبل أو رفض منح الدفتر العقاري للمحافظة العقارية وعلى هذا الأساس فإن الشهادة العقارية الحديثة من شأنها إثبات الوضعية الحالية والفعلية للعقار محل النزاع دون أدنى شك.

بعد استقرائنا لبعض النصوص القانونية وبعض القرارات الصادرة عن المحكمة العليا تبين أن التشريع والقضاء الجزائري يتبنى التطبيق والتجسيد الفعلي لمبادئ نظام الشهر العيني، وبالتحديد قوة الثبوتية المطلقة.

للدفتر العقاري في إثبات حق الملكية العقارية ولا يمكن إثبات فيه يؤدي لا محالة إلى نقص أو إلغاء الأحكام إلى نقص أو إلغاء الأحكام والقرارات التي تقضي بخلافه، إلا أنه ومن جهة أخرى فإن المشرع والقضاء على حد سواء وقع في تناقض من خلال إقراره بقوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري الذي يظهر من خلال بعض النصوص القانونية وما هو مجسد في الواقع العملي التطبيقي من طرف القضاء، فبالرجوع إلى المادة رقم 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر نجد أن المشرع قد قلل من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة في السجل العقاري، حين خول للأفراد إمكانية طلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة بعد الترقيم العقاري النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية والطعن بإلغائها قضائياً.

إن المشرع بنصه على جواز الطعن في الدفتر العقاري ترك مسألة الميعاد فيه لتخضع للقواعد العامة ما دام لم يرد أي نص صريح يحدده، حيث يبقى صاحب الدفتر العقاري مهدداً طوال مدة 15 سنة كاملة من

مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 118¹

ضياح حقوقه ومنازحته فيها من طرف الغير بتقديم دليل عكسي عن الدفتر العقاري وهو ما يستخلص ضمينا من القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 23 فبراير 2005 تحت رقم 282811¹.

فضلا عن ذلك، وما يؤكد على إقرار القضاء بعدم حجيتة الدفتر العقاري كأساس ودليل وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وبالتالي قوته النسبية في الإثبات هو ما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 تحت رقم 2423832 والذي أهم ما جاء في حيثياته ما يلي: "... أنه من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولا دون أن يكون مالكا أو خاص به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع، إذ لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم"

لقد اعتبرت المحكمة العليا بموجب هذا القرار أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيازة المؤدية للتقادم المكسب يعتبر أمرا سديدا رغم استظهار الدفتر العقاري من طرف الخصم الآخر، حيث تبنت موقفا مغايرا يتمثل في إمكانية إثارة التقادم المكسب على عقار ثم شهر سند ملكيته على أساس عدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة، وتطبيقا لمبدأ "الأرض لمن يخدمها" فالأولى بملكية العقار غير المستغل والمهمل كل هذه الفترة هو مستغله والمنافع به، وعلى اعتبار أن الحيازة العقارية وفقا للقانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية.

¹قرار المحكمة العليا المؤرخ في 23 ابريل 2008، تحت رقم 488919، مجلة المحكمة العليا، عدد 01 227-230 الصادرة سنة 2008، ص-227. 230.

خاتمة:

من خلال تعمقنا في الموضوع وتحليل مختلف القوانين التي سنها المشرع في مجال الملكية العقارية، خلصنا إلى أن امتلاك العقار بالتقادم المكسب لا يعني سلب حق الغير، وتشجيعه على ذلك، لأنه من غير المعقول أن يضع شخص يده على عقار مملوك للغير، ويبقي لمالك ساكننا دون المطالبة بحقه، أو إن لم يطالب به فهو يعتبر مهملاً وعليه تحمل مسؤولية إهماله، فنظام التقادم المكسب يقوم على أساس ترك الملكية معلقة أو غير مستقرة، حيث لولا هذا النظام اضطرت المحاكم إلى سماع القضايا التي مر عليها الزمن الطويل مما يسبب اضطراب في العدالة بسبب اندثار الأدلة و وفاة الشهود، فالتقادم المكسب يعمل على استقرار المعاملات ويضع حلاً للاختلافات، ويسوي المراكز القانونية لغير المالكين، كما إن المطالبة بالحيازة كآلية جديدة تساهم في إثبات الحقوق و يهدف المشرع من خلال هذا الإجراء تسوية الوضعية القانوني للعقارات التي تملك سندات ملكية و الواقعة في المناطق الغير الممسوحة. وبالتالي دخول هذه العقارات في عجلة التنمية من خلال تشجيع الاستثمار الفلاحي وإمكانية رهن العقار و التي تمكن صاحبها من استخراج رخصة البناء و شهادات التعمير و تعطي لصاحبها حق للاستعمال و الاستغلال دون التصرفات القانونية الأخرى كالبيع و الهبة، إلا أن الاستغلال الغير اللائق لسهولة لإجراءات المتبعة لاستخراج شهادة الحيازة وعدم توفر البلدية على الموظفين المؤهلين لمعالجة طلبات الحصول عليها، دفع الأمر بهم إلى تجميد العمل بها، النزيف العقاري المتواصل، ومما استدعى تدخل المشرع من خلال سن قانون يضبط الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية لأصحاب العقارات التي لم تصل أعمال المسح العام للأراضي لهم، ومن ثم إلغاء العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-325 المؤرخ في 27/02/1983، بعد القانون 07-02 المؤرخ 27/02/2007 المتضمن التأسيس القانوني لإجراء معاينة حق الملكية، و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فهو يسمح بوضع سند مشهر يثبت الملكية و هو إجراء موازي لعملية المسح الأراضي من شأنه تطهير الملكية العقارية، و في الحال هو إجراء مؤقت لا يعالج مشاكل الملكية العقارية في المناطق الغير الممسوحة خصوصاً الملكيات المشاعة وبالتالي يمكن تقديم اقتراحاتنا:

إرساء وتعميم نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية مسح الأراضي، كونه الحل الأفضل لتسوية وضعية الملكية العقارية وإعطاء ديناميكية أفضل لتطهيرها .

تحديث النصوص القانونية الخاص بالعقار.

الاعتماد على الوسائل المتطورة ورقمنة القطاع العقاري

ضرورة تسليم الدفتر العقاري ورقمنة العملية .

تنظيم دورات تكوينية والاستعانة بالخبراء فيها يعد تصوير الملاحق.

قائمة المصادر والمراجع :

أولا :المصادر

1-الدستور :

1-دستور رقم 76-97 ،المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 ،يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،الجريدة الرسمية العدد 94.

2-القوانين:

1- القانون رقم 84 -09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد،الجريدة الرسمية العدد 06.

2-القانون رقم 90-25،المؤرخ في 18 نوفمبر 1990،يتعلق بالتوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد49،المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 ،الجريدة الرسمية العدد 51.

3- القانون رقم 84 -09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد،الجريدة الرسمية العدد 06.

4-القانون رقم 90-25،المؤرخ في 18 نوفمبر 1990،يتعلق بالتوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد49،المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 ،الجريدة الرسمية العدد 3.51

3-الأوامر:

1- أمر 75-58 ،المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،يتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية العدد 78،المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 ،المؤرخ في 13 مايو 2007،الجريدة الرسمية العدد 31.

2-أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية العدد 92.

3-المراسيم :

1- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية العدد30.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 76-62 ،المؤرخ في 25 مارس 1976 ،يتعلق بإعداد مسح الاراضي العام،المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية العدد30.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ،المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي،المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية العدد54.

4 - المرسوم التنفيذي رقم -91 254، المؤرخ 27 يوليو سنة 1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المعدلة بموجب المادة 39 من القانون رقم90-25 ،الجريدة الرسمية العدد 36.

قائمة المصادر والمراجع :

- 5 - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المؤرخ في 19ماي 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، جريدة رسمية عدد 26.
- 6 - المرسوم الرئاسي رقم 89-18 ، المؤرخ في 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، الجريدة الرسمية العدد 09.
- 7 - مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07/12/1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية العدد -76 .
- 4-القرارات الوزارية:

1 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 7 مارس 1977.

5-التعليمات:

- 1 - التعليم رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية .

المراجع :

1-الكتب العامة

-رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004.

-ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 .

-محمد حن منصور، الحقوق العينية الأصلية دار الجامعة، الإسكندرية، 2000.

-نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1999.

-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية النشر والتوزيع، الجزائر 2012.

2-الكتب الخاصة

-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع ، دار النهضة العربية القاهرة، 1968.

-علي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار المطبوعات الجامعية - إسكندرية، 2003.

- مليس حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي، الطبعة الأولى 2024، قسنطينة - الجزائر .

-محمد احمد عابدين، التقادم المكسب و المسقط القانوني، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2002 .

-محمد علي أمين، التقادم المكسب، الملكية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة منشورات الحقوقية، بيروت، 1993.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

1-أطروحة دكتورة

-عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراة ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، 2014..

-كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة الجزائر بين النظامين الشخصي و العيني، أطروحة نيل شهادة الدكتوراة في القانون الخاص ، قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2017 – 2018 .

2-مذكرة ماجيستر

1 -أنيسة بسكري،تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة ماجيستر ،تخصص قانون عقاري زراعي،كلية الحقوق،جامعة محمد خيضر بسكرة، 2001.

2-ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ، جامعة تبسة ، الجزائر ، 2007.

3 -نورة أورحمون إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في القانون،، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2012.

المقالات :

1-عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، مجلة الدراسات العلمية الأكاديمية. ط. 3 المجلد 4 العدد 01، 2020.

2-ليلي زروقي، "نظام الشهر وإجراءاته في القانون"، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، عدد 02، 2002.

3-مسعود أمين بركات " آثار القيد في السجلات العينية - دراسة مقارنة"، المجلة القضائية للمحكمة العليا،العدد 2، 1995.

04.....	مقدمة:
07.....	الفصل الأول: الآليات الغير المباشرة لتطهير الملكية العقارية
07.....	المبحث الأول : تطهير الملكية العقارية بالتقادم المكسب و شهادة الحيازة
07.....	المطلب الأول : التقادم المكسب كآلية لتطهير الملكية العقارية
09.....	الفرع الأول: اكتساب الملكية بالتقادم المكسب
15.....	الفرع الثاني: شروط وإجراءات التقادم المكسب للملكية العقارية:
15.....	المطلب الثاني : شهادة الحيازة كآلية لتطهير الملكية العقارية
20.....	الفرع الأول: مراحل إعداد شهادة الحيازة
25.....	الفرع الثاني: تطبيقات الحيازة في القضاء
26.....	المبحث الثاني: تطهير الملكية العقارية بين آلية السندات العرفية والتحقيق
26.....	المطلب الأول: السندات العرفية كآلية لتطهير الملكية العقارية
26.....	الفرع الأول: العقارات الممسوحة للعقد العرفي
29.....	الفرع الثاني : العقارات الغير الممسوحة في العقد العرفي
29.....	المطلب الثاني : التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية
30.....	الفرع الأول: عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية
30.....	الفرع الثاني :إجراء التحقيق العقاري
31.....	الفصل الثاني: الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية
32.....	المبحث الأول : تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العقاري
35.....	المطلب الأول : ماهية المسح العقاري
35.....	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري
39.....	الفرع الثاني: أهداف عملية مسح الأراضي

المطلب الثاني: إجراءات المسح العقاري.....	39
الفرع الأول: الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي.....	50
الفرع الثاني: الإجراءات الختامية لعملية مسح الأراضي.....	52
المبحث الثاني: إعداد الدفتر العقاري.....	53
المطلب الأول : تأسيس السجل العقاري.....	53
الفرع الأول :ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.....	55
الفرع الثاني: إنشاء مجموع البطاقات العقارية.....	56
المطلب الثاني: تسليم الدفتر العقاري.....	57
الفرع الأول: الإجراءات القانونية لإعداد و تسليم الدفتر العقاري.....	78
الفرع الثاني : موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري.....	80
خاتمة.....	83
قائمة المراجع.....	87

ملخص:

يعتبر مسح الأراضي الأسلوب الوحيد بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري.

و عملية التطهير بينت الآليات المباشرة و الآليات الغير المباشرة المتمثلة في التقادم و شهادة الحيازة وكذا السندات العرفيه لتطهير الملكية علي وذلك التحقيق العقاري.

وقد وجدت الآليات المباشرة لتطهير الملكية العقارية و هي مسح الأراضي بأنواعه وتأسيس السجل العقاري وإعداد الدفتر العقاري حتى يكون له الأثر الفعال في إثبات الملكية أو الحقوق العينية العقارية.

الكلمات المفتاحية :

تطهير الملكية العقارية الفلاحية , التشريع الجزائري.

Land surveying is the only method for settling real estate status, clearing real estate ownership, and strengthening real estate credit.

The land surveying process has identified direct and indirect mechanisms, including prescription, certificates of possession, and customary deeds, for clearing ownership based on real estate investigation.

Direct mechanisms for clearing real estate ownership have been found, including various types of land surveys, establishing the real estate registry, and preparing the real estate book, which effectively proves ownership or real estate rights.

Keywords :

Cleansing agricultural real estate property, Algerian legislation